

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

7-й облигационный заем

4 000 000 000 рублей

8-й облигационный заем

5 000 000 000 рублей

Информационный меморандум

Организаторы

Ренессанс
Капитал



Сентябрь 2006

Важная информация

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - «Эмитент», «АИЖК», «Агентство») уполномочило Акционерный коммерческий банк «РОСБАНК» (открытое акционерное общество) и общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант» (далее - «Организаторы») выступить в качестве организаторов выпусков корпоративных рублевых облигаций Эмитента серии А7 (государственный регистрационный номер 4-07-00739-А от 24 августа 2006 г.) на сумму 4 млрд. рублей и серии А8 (государственный регистрационный номер 4-08-00739-А от 24 августа 2006 г.) на сумму 5 млрд. рублей (далее - «Облигации»).

Настоящий Информационный меморандум предоставляется исключительно в информационных целях и не является составной частью документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, описанных в настоящем документе. При ознакомлении с Информационным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется также ознакомиться с Решениями о выпуске и Проспектами Облигаций, зарегистрированными решением ФСФР России от 24 августа 2006 г. с присвоением Облигациям государственного регистрационного номера 4-07-00739-А и 4-08-00739-А.

Настоящий Информационный меморандум является информационным документом, позволяющим потенциальным инвесторам получить информацию об ОАО «АИЖК» и рынке ипотечного кредитования сверх минимального объема, раскрытие которого обязательно в соответствии с требованиями российского законодательства при выпуске облигаций.

Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с продажей Облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо иные заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в Решениях о выпуске, Проспектах ценных бумаг и Информационном меморандуме. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или Организаторами.

Эмитент принимает на себя ответственность за информацию, содержащуюся в Информационном меморандуме, и подтверждает, что эта информация является полной и достоверной во всех существенных фактах и не вводит в заблуждение потенциальных инвесторов. Мнения и намерения Эмитента, выраженные в настоящем документе, являются добросовестными мнениями и намерениями Эмитента.

Настоящий Информационный меморандум не является предложением о продаже или покупке, а также приглашением делать предложения о продаже или покупке Облигаций или любых иных ценных бумаг какому-либо лицу в России или любой иной стране. Ни один из российских или иностранных органов, регулирующих деятельность на рынке ценных бумаг, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения Облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли полноту или достоверность приведенной в нем информации.

Заявления, относящиеся к Организаторам, опираются на информацию, предоставленную Эмитентом, исключительно для использования в Информационном меморандуме. Ни вручение Информационного меморандума, ни продажа Облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствия возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты выпуска Информационного меморандума либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в Информационный меморандум, равно как и то, что любая информация, предоставленная в связи с продажей Облигаций,

является верной на какую-либо дату, следующую за датой предоставления такой информации или за датой, указанной в документах, содержащих такую информацию, если эта дата отличается от даты предоставления информации.

Организаторы не проверяли информацию, содержащуюся в Информационном меморандуме, и не делают никаких заверений, прямых или косвенных, и не принимают на себя никакой ответственности в отношении точности или полноты какой-либо информации, содержащейся в Информационном меморандуме. Целью Информационного меморандума и любой прилагаемой к нему финансовой документации не является создание основы для проведения кредитной или иной оценки, и эти документы не следует рассматривать как рекомендацию Организаторов по приобретению Облигаций. Любое лицо, получившее настоящий Информационный меморандум, подтверждает, что такое лицо не полагалось на Организаторов относительно полноты и точности Информационного меморандума при принятии решения о приобретении Облигаций. Каждое такое лицо должно самостоятельно определить для себя значимость информации, содержащейся в Информационном меморандуме, и при покупке Облигаций должно опираться на исследования и иные проверки, которые сочтет необходимым провести.

Размещение и обращение Облигаций будет осуществляться исключительно на территории Российской Федерации в соответствии с условиями Решений о выпуске и Проспектов Облигаций. Облигации не регистрировались и не будут регистрироваться иначе, чем по законодательству РФ, регулирующему функционирование рынка данного вида ценных бумаг. Облигации не могут размещаться, обращаться, предлагаться к покупке или продаже, прямо или опосредованно, и настоящий Информационный меморандум не может распространяться в какой-либо иной стране, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством такой страны, что должно определяться каждым потенциальным инвестором самостоятельно на свой страх и риск, при этом Эмитент, Организаторы и их консультанты не несут никакой ответственности за любое такое незаконное размещение, обращение, предложение или распространение.

Приобретение облигаций связано с рядом рисков, с описанием которых можно подробно ознакомиться в соответствующих главах Проспектов Облигаций - «Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг».

Содержание

РЕЗЮМЕ	6
<i>Краткая информация об эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигаций</i>	8
<i>Краткое описание основных условий выпусков облигаций</i>	10
<i>Использование средств, привлекаемых от размещения облигаций</i>	11
РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	12
Система рефинансирования ипотечных кредитов	12
Место АИЖК в текущей системе ипотечного рынка	14
Государственная политика и правовой климат	15
Характеристика российского рынка ипотечного кредитования	16
ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АИЖК»	20
Бизнес-модель АИЖК	20
История и общее описание деятельности	20
Акционеры	23
Управление	23
Взаимодействие АИЖК с региональными операторами и сервисными агентами	27
Характеристика активов	27
Управление рисками	30
Планы и перспективы на 2007-2010 гг.	35
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК	37
Доходы Агентства	37
Расходы Агентства	38
Активы Агентства (за исключением портфеля закладных)	39
Заемные средства	40
Собственные средства	41
Дивидендная политика	42
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/15	44
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/16	50
ОПИСАНИЕ ОБЛИГАЦИЙ	56
Общие сведения	56
Амортизация номинальной стоимости Облигаций	56
Досрочное погашение облигаций	57
Учет прав на облигации	57
Размещение облигаций	58
Платежи по облигациям	60

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РОССИЙСКОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	63
Налог на добавленную стоимость	63
Порядок обложения налогом на прибыль доходов, полученных юридическими лицами-резидентами российской федерации от операций с облигациями	63
Порядок налогообложения доходов, полученных физическими лицами-резидентами российской федерации от операций с облигациями	64
Порядок обложения налогом на прибыль доходов, полученных от операций с облигациями юридическими лицами-нерезидентами российской федерации	65
Порядок налогообложения доходов от операций с облигациями, полученных физическими лицами-нерезидентами российской федерации	65
Налог на имущество	66
ПРИЛОЖЕНИЕ	67
Финансовая отчетность ОАО «АИЖК» за отчетные периоды по состоянию на 30 июня 2006 года, 31 декабря 2005 года, 31 декабря 2004 года и 31 декабря 2003 года по российским стандартам бухгалтерского учета	67

РЕЗЮМЕ

Одной из ключевых социально-экономических задач, решаемых в настоящий момент в России, является формирование рынка доступного жилья как за счет увеличения объемов жилищного строительства, так и за счет создания условий для увеличения платежеспособного спроса на жилье путем развития системы ипотечного жилищного кредитования (ИЖК).

Государственная поддержка системы ИЖК в настоящий момент заключается в предоставлении государственных гарантий по облигациям, выпускаемым ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и увеличении уставного капитала АИЖК. Кроме того, в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предусмотрено направление бюджетных средств на субсидирование приобретения жилья отдельными категориями населения. Получающие бюджетные субсидии граждане также могут воспользоваться механизмом ипотеки, при этом полученная субсидия рассматривается либо как первоначальный взнос по кредиту, либо как досрочное погашение ранее взятого кредита.

Средства, привлекаемые АИЖК в рамках размещения облигационных займов, направляются на выкуп пулов залковых у первичных кредиторов, что позволяет им развивать рынок ипотеки в регионах.

Становление первичного ипотечного жилищного кредитования в период 2002-2005 гг. позволило к настоящему времени увеличить количество граждан России, улучшивших жилищные условия при помощи ипотечного кредита. По оценкам экспертов, объемы выданных ипотечных кредитов выросли с 9,5 млрд. рублей в 2003 году до 60 млрд. рублей в 2005 году. По данным Центрального банка на 1 апреля 2006 года остаток ссудной задолженности по ипотечным жилищным кредитам составил 65,8 млрд. руб.

Правительство Российской Федерации 30 июня 2005 года одобрило «Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России» (далее – «Концепция»), которая предполагает создание системы рефинансирования, основанной на выпуске ипотечных ценных бумаг.

С 1 января 2006 года осуществляется реализация Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», предусматривающего бюджетную поддержку системы рефинансирования ипотечных кредитов, созданную АИЖК.

Реализация Концепции, центральная роль в которой отведена АИЖК, а также Национального проекта позволит довести ежегодный объем выдаваемых ипотечных кредитов к 2010 году до уровня 415 млрд. рублей (в ценах 2004 г.) при одновременном снижении стоимости кредитов для заемщика с текущих уровней до 8% годовых при условии соответствующего снижения уровня инфляции. Это означает, что к указанному сроку более 3 млн. российских семей улучшат свои жилищные условия за счет ипотечных кредитов, а объем ежегодно выдаваемых ипотечных кредитов составит более 1 млн. кредитов в год.

АИЖК является ключевым оператором российского ипотечного рынка, объем портфеля залковых которого по состоянию на 30 июня 2006 г. составляет более 13 млрд. рублей, а прирост портфеля с начала 2006 года – порядка 35%. При этом доля дефолтных залковых в общем объеме портфеля составляет 0,26%.

Основным источником финансирования для АИЖК на сегодня являются корпоративные облигации, выпущенные под гарантии Российской Федерации. К настоящему времени АИЖК выпустило 6 выпусков рублевых облигаций на общую сумму 10,42 млрд. рублей.

Процентные доходы АИЖК, включающие в себя процентные поступления по рефинансированным закладным и доходы от размещения временно свободных денежных средств, по итогам 6 месяцев 2006 года составили почти 853 млн. рублей, что более чем в 2 раза превышает процентные доходы, полученные за аналогичный период 2005 года. Чистая прибыль АИЖК по итогам 6 месяцев 2006 года составила 92 млн. рублей.

Ниже приводятся основные финансовые показатели АИЖК, начиная с 2003 года:

Таблица 1. Основные финансовые показатели АИЖК

Данные (тыс. рублей)	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Портфель закладных	13 215 049	9 787 399	4 380 179	707 912
Всего активы	16 110 740	12 150 933	5 713 246	1 900 018
Задолженность по облигационным займам (включая начисленный купонный доход)	10 628 339	10 582 153	4 916 554	1 079 996
Процентные доходы	852 608	1 082 656	373 424	175 304
Чистый процентный доход	390 522	425 079	134 281	94 043
Чистая прибыль / убыток	91 809	73 236	9 053	20 240

Источник: АИЖК

Краткая информация об эмитенте и иных участниках размещения и обращения облигаций

Эмитент

Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

- Место нахождения: РФ, 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69-Б
- Телефон: +7 (495) 775 4740; Факс: +7 (495) 775 4741
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.rosipoteka.ru/>, <http://www.ahml.ru/>

Поручитель

Министерство финансов Российской Федерации

- Место нахождения: РФ, 109097, г. Москва, ул. Ильинка, д. 9
- Телефон: +7 (495) 298 9101, 298 9243; Факс: +7 (495) 925 0889
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.minfin.ru/>

Организаторы

АКБ «РОСБАНК» (ОАО)

- Место нахождения: РФ, 129110, г. Москва, ул. Щепкина, д. 42/2а
- Телефон: +7 (495) 234 0974, Факс: +7 (495) 721 9550
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.rosbank.ru/>

ООО «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант»

- Место нахождения: РФ, 125009, г. Москва, Вознесенский пер., д. 22, Усадьба-Центр, 4 этаж
- Телефон: +7 (495) 258 7777, Факс: +7 (495) 258 7778
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.rencap.com/>

Андеррайтеры

ООО «Ренессанс Брокер» по выпуску А7

- Место нахождения: РФ, 125009, г. Москва, Вознесенский пер., д. 22, Усадьба-Центр, 4 этаж
- +7 (495) 258 7777, Факс: +7 (495) 258 7778
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.rencap.com/>

АКБ «РОСБАНК» (ОАО) по выпуску А8

- Место нахождения: РФ, 129110, г. Москва, ул. Щепкина, д. 42/2а
- Телефон: +7 (495) 234 0974, Факс: +7 (495) 721 9550
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.rosbank.ru/>

Депозитарий

Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» («НДЦ»)

- Место нахождения: РФ, 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д. 1/13, стр. 4
- Телефон: +7 (495) 956 2790, +7 (495) 956 2791; Факс: +7 (495) 956 2792
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.ndc.ru/>
- Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на право осуществления депозитарной деятельности № 177-03431-000100, выданная ФКЦБ РФ 4 декабря 2000 года, без ограничения срока действия

Платежный агент

Банк внешнеэкономической деятельности СССР («Внешэкономбанк»)

- Место нахождения: РФ, 107996, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 9
- Телефон: +7 (495) 204 6722, 204 6742; Факс: +7 (495) 954 6307
- Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.veb.ru/>
- Действует на основании Указа Президента Российской Федерации № 2261 от 22 декабря 1993 года
- Корреспондентский счет: 30101810500000000060 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России (БИК 044525000)
- БИК 044525060, ИНН 7708011796, ОКПО 00005061, ОКВЭД 65.12

Место размещения и обращения облигаций

ЗАО «Фондовая биржа «ММВБ» («ФБ «ММВБ»)

- Место нахождения: РФ, 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 13
- Телефон: +7 (495) 234 4811; Факс: +7 (495) 956 2792
- Адрес страницы в сети «Интернет»: [http:// www.micex.ru/fbmmvb/](http://www.micex.ru/fbmmvb/)
- Лицензия фондовой биржи № 077-07985-000001, выданная 15.09.2004 г. ФСФР России сроком на три года

Краткое описание основных условий выпусков облигаций

Эмитент	ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»	
Выпуск	А7	А8
Регистрация	№ 4-07-00739-А от 24.08.2006 г., ФСФР России	№ 4-08-00739-А от 24.08.2006 г., ФСФР России
Обеспечение по выпуску	Государственная гарантия Российской Федерации, покрывающая обязательства по выплате номинальной стоимости облигаций каждого выпуска	
Тип облигаций	Неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя	
Номинальная стоимость каждой облигации	1 000 рублей	
Номинальный объем выпуска	4 000 000 000 рублей	5 000 000 000 рублей
Купонные выплаты	Ежеквартальный купон, выплачиваемый по 15-м числам апреля, июля, октября и января в течение срока обращения, начиная с 15 апреля 2007 года	Ежеквартальный купон, выплачиваемый по 15-м числам марта, июня, сентября и декабря в течение срока обращения, начиная с 15 марта 2007 года
Размер купона	Ставка первого купона определяется на аукционе в дату начала размещения Облигаций. Ставки последующих купонов равны ставке первого купона.	
Дата и место размещения облигаций	IV квартал 2006 года, ФБ ММВБ	
Погашение облигаций	50 (Пятьдесят) % от номинальной стоимости – 15.10.2013 г. 25 (Двадцать пять) % от номинальной стоимости – 15.07.2015 г. 25 (Двадцать пять) % от номинальной стоимости – 15.07.2016 г.	40 (Сорок) % от номинальной стоимости – 15.06.2012 г. 30 (Тридцать) % от номинальной стоимости – 15.03.2014 г. 15 (Пятнадцать) % от номинальной стоимости – 15.06.2017 г. 15 (Пятнадцать) % от номинальной стоимости – 15.06.2018 г.
Досрочное погашение облигаций	Не предусмотрено	Предусмотрена возможность досрочного погашения 60% номинальной стоимости облигаций по усмотрению Эмитента 15 марта 2014 года
Организаторы выпусков	АКБ «РОСБАНК» (ОАО) и ООО «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант»	
Технический андеррайтер	ООО «Ренессанс Брокер»	АКБ «РОСБАНК» (ОАО)
Платежный агент	Внешэкономбанк	
Депозитарий	НП «Национальный депозитарный центр»	
Вторичное обращение облигаций	ФБ ММВБ	

Использование средств, привлекаемых от размещения облигаций

Средства, полученные от размещения Облигаций, предназначены для финансирования ипотечного кредитования в Российской Федерации, а именно для выкупа АИЖК пулов закладных, удостоверяющих право законного владельца на получение исполнения по кредитным договорам и договорам займа и право залога на имущество, обремененное ипотекой.

РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Система рефинансирования ипотечных кредитов

В сентябре 1997 года для выполнения задач по развитию ипотечного жилищного кредитования Правительство РФ создало ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», основной целью которого является формирование и развитие системы рефинансирования долгосрочных жилищных кредитов и внедрение стандартизации в сферу ипотечной деятельности.

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» — акционерная компания, действующая в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, 100% акций которой принадлежит Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Основной деятельностью Агентства является обеспечение ликвидности российских коммерческих банков, небанковских кредитных организаций и иных организаций, предоставляющих долгосрочные жилищные кредиты (займы) населению, за счет покупки закладных, удостоверяющих права залогодержателя по ипотечным кредитам (займам). Рынком сбыта услуг Агентства является вторичный ипотечный рынок Российской Федерации. По итогам 1-го полугодия 2006 года объем портфеля закладных АИЖК составил 13,22 млрд. рублей.

Основными участниками российской системы рефинансирования ИЖК, помимо АИЖК, являются региональные операторы, первичные кредиторы (банки и иные организации, предоставляющие ипотечные кредиты (займы)), сервисные агенты, агенты по сопровождению, оценочные и страховые компании.

Региональный оператор - юридическое лицо, действующее от своего имени, а по сопровождаемым закладным, переданным Агентству, также и от имени Агентства, осуществляющее привлечение инвестиций в сферу ипотечного кредитования и рефинансирующее ипотечные кредиты (займы) как за счёт собственных, так и привлечённых средств с последующей передачей их Агентству.

Сервисный агент - юридическое лицо, выполняющее функции Агента по сопровождению и Агента по взысканию, не являющееся региональным оператором, заключившее с Агентством договор об оказании услуг и принявшее на себя обязательство перед Агентством по сопровождению поставленных Агентству Закладных, выкупу дефолтных закладных, обращению взыскания на предмет ипотеки и отселению бывших заёмщиков в случае обращения взыскания на предмет ипотеки.

Сервисный агент может выполнять также функции первичного кредитора, если самостоятельно выдаёт ипотечные кредиты (займы), удостоверяемые закладными.

Агент по сопровождению - юридическое лицо, оказывающее Агентству услуги по осуществлению аккумулирования денежных средств, направляемых должниками в счет погашения задолженности по закладным, перечислению аккумулированных денежных средств Агентству, контролю за исполнением физическими лицами, являющимися должниками по кредитным договорам (или договорам займа) и залогодателями по договорам об ипотеке квартиры, взятых на себя обязательств.

Основной задачей региональных операторов и сервисных агентов является выкуп стандартных закладных у первичных кредиторов, формирование пулов закладных для передачи АИЖК и сопровождение рефинансированных Агентством закладных.

Действующие до 1 ноября 2005 года Стандарты Агентства предусматривали, что региональные операторы (сервисные агенты) по требованию АИЖК выкупают или заменяют дефолтную закладную. После обращения взыскания на предмет залога по таким закладным возможные убытки делятся в равных долях между АИЖК и региональными операторами (сервисными агентами).

С 1 ноября 2005 года, в связи с достаточно низким количеством дефолтов, АИЖК предложило альтернативную схему работы с региональными партнерами, в соответствии с которой АИЖК полностью принимает на себя кредитный риск при условии соответствующего снижения вознаграждения за обслуживание закладных (с 2% до диапазона от 0,5% до 1,5% годовых).

Первичные кредиторы осуществляют непосредственную выдачу ипотечных кредитов (займов).

Страховые компании осуществляют обязательное личное страхование заемщика (страхование жизни и потери трудоспособности заемщика), предмета ипотеки и по желанию участников кредитной сделки - страхование титула собственности (риска утраты права собственности).

Оценочные компании - производят оценку рыночной стоимости предмета ипотеки.

В настоящее время существенно изменился подход к созданию ипотечных операторов системы ИЖК. В начале деятельности АИЖК ипотечные операторы создавались на базе организаций, чьей основной деятельностью являлось строительство, обеспечение реализации жилищных программ и др.

На сегодняшний день основными функциями участников системы ИЖК является выдача ипотечных кредитов (займов), сопровождение выданных кредитов (займов) и обращение взыскания на предмет ипотеки.

АИЖК, в рамках системы ИЖК, выкупает пулы стандартных закладных у ипотечных операторов, обеспеченные страховым покрытием и имеющие независимую оценку стоимости предмета ипотеки, с целью возможной последующей секьюритизации, т.е. выпуска ипотечных ценных бумаг.

Участники рынка ипотечного жилищного кредитования при взаимодействии с Агентством руководствуются едиными правилами и требованиями, изложенными в Стандартах процедуры выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов (займов) (далее – Стандарты).

Стандарты – свод единообразных взаимоувязанных положений, форм документов и требований, предъявляемых Агентством к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между участниками системы ипотечного жилищного кредитования.

Стандарты разработаны в целях:

- обеспечения единообразия и законности применяемых форм и методов правоотношений участников ипотечного жилищного кредитования, сделок, работ и услуг, а также технической и информационной совместимости документации;
- внедрения надёжных процедур предоставления, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными;

В процессе работы и с учетом изменений законодательства в Стандарты вносятся поправки, направленные на улучшение и удешевление продукта, предлагаемого Агентством, без ухудшения защиты прав кредиторов и инвесторов.

В настоящее время в структуру Федеральной системы ипотечного жилищного кредитования входят 77 региональных операторов и 48 сервисных агентов.

Таблица 2. Распределение основных участников системы ипотечного жилищного кредитования по федеральным округам по состоянию на 30 июня 2006 года

Регион	Региональные операторы	Сервисные агенты
Центральный федеральный округ	14	19
Северо-Западный федеральный округ	8	4
Южный федеральный округ	12	3
Приволжский федеральный округ	14	11
Уральский федеральный округ	6	3
Сибирский федеральный округ	14	4
Дальневосточный федеральный округ	9	4
ИТОГО	77	48

Источник: АИЖК

Место АИЖК в текущей системе ипотечного рынка

До внедрения широкой практики выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов, государством реализуется эффективный механизм рефинансирования системы ипотечного жилищного кредитования, основанный на предоставлении государственных гарантий по корпоративным облигациям АИЖК.

Данный механизм предполагает размещение облигационных займов АИЖК на открытом рынке. Средства, полученные АИЖК путем размещения облигационных займов, направляются АИЖК на выкуп пулов закладных у ипотечных операторов.

Ниже представлена действующая на настоящий момент схема взаимодействия участников российского рынка ИЖК:

Диаграмма 1. Схема взаимодействия участников российского рынка ипотечного жилищного кредитования



Важной особенностью данной схемы рефинансирования является наличие обеспечения по кредитам в виде залога жилого помещения, приобретаемого по ипотеке, что снижает риск возникновения у кредитора убытков до уровня риска, связанного с реализацией предмета залога.

Ключевым направлением развития системы ИЖК в ближайшее время станет появление полноценных ипотечных ценных бумаг, обеспеченных правами требования по ипотечным кредитам и займам, в том числе удостоверенными закладными.

Государственная политика и правовой климат

Ключевым фактором развития ипотечного кредитования в России выступает законодательно-нормативная база. В общей системе нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного жилищного кредитования, ведущую роль играет Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Закон установил основания возникновения ипотеки, регулирование обязательств, обеспечиваемых ипотекой, порядок заключения договоров об ипотеке. Отдельные главы закона посвящены закладной, государственной регистрации ипотеки, переходу прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц, уступке прав по договору об ипотеке, передаче и залоге закладной.

К наиболее значимым можно отнести главы закона, посвященные обращению взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, а также особенностям ипотеки земельных участков и особенностям ипотеки жилых домов и квартир.

Основным документом, определившим пути дальнейшего совершенствования нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного жилищного кредитования, стала одобренная постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации».

В феврале 2002 года были приняты изменения и дополнения к Закону об ипотеке - были существенно упрощены процедуры, связанные с составлением, выдачей, залогом и передачей прав по закладной, устранены препятствия на пути свободного оборота закладных. Кроме того, были введены нормы, устанавливающие «ипотеку в силу закона», что снизило сроки и затраты на оформление ипотечных кредитов.

В ноябре 2003 года был принят Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах». Закон устанавливает порядок выпуска и обращения нового вида финансовых активов – ипотечных ценных бумаг, определяет требования к эмитентам этих бумаг, направленные на снижение рисков для инвесторов. Отличительной особенностью ипотечных ценных бумаг является их обеспечение в виде ипотечного покрытия. В соответствии с законом, допускается выпуск двух основных видов ипотечных ценных бумаг: облигаций с ипотечным покрытием и ипотечных сертификатов участия.

Изменения, внесенные в декабре 2004 года в Гражданский кодекс РФ и Гражданский процессуальный кодекс РФ предусмотрели, что при обращении взыскания на предмет ипотеки, заемщик и лица, проживающие в данной квартире, подлежат выселению, независимо от того, является это жилье для них единственным или нет. Таким образом, уменьшился риск невозможности отселения заемщиков, не погашающих ипотечные кредиты.

В это же время в Федеральный закон «Об ипотеке» были внесены существенные изменения: отменено обязательное нотариальное удостоверение договора об ипотеке, что соответственно позволило снизить расходы заемщиков при оформлении ипотечных сделок.

В мае 2005 года была разработана и 30 июня 2005 года одобрена Правительством Российской Федерации Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов. В Концепции выявлены основные направления и целевые ориентиры развития рынков жилья и ипотечного кредитования на перспективу до 2010 года, а также определены объемы и направления господдержки развития ипотечного рынка.

Программа мероприятий по развитию системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации основана на мерах, закрепленных в Национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и новой редакции Федеральной целевой программы «Жилище» от 11 августа 2006 г.

В 2006 году были внесены изменения в федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах». Изменения расширяют возможности по формированию ипотечного покрытия. В частности, разрешается включать в него требование о возврате основной суммы долга отдельно от требования по уплате процентов. Кроме того, в соответствии с одобренными поправками, из базового закона исключается обязательное требование по страхованию заемщиком - физическим лицом жизни и здоровья.

Характеристика российского рынка ипотечного кредитования

По данным Банка России и оценкам экспертов, объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам (займам) вырос с 3,6 млрд. рублей на конец 2002 года до 9,5 млрд.

рублей в 2003 году, 30 млрд. рублей в 2004 год и 60 млрд. руб. в 2005 году. На 1 апреля 2006 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по данным ЦБ РФ составил более 65 млрд. рублей.

В настоящее время объем рынка ипотеки в валовом внутреннем продукте (ВВП) России составляет менее 1% против 34% в странах Европейского Союза, что характеризует значительный потенциал роста рынка ипотеки.

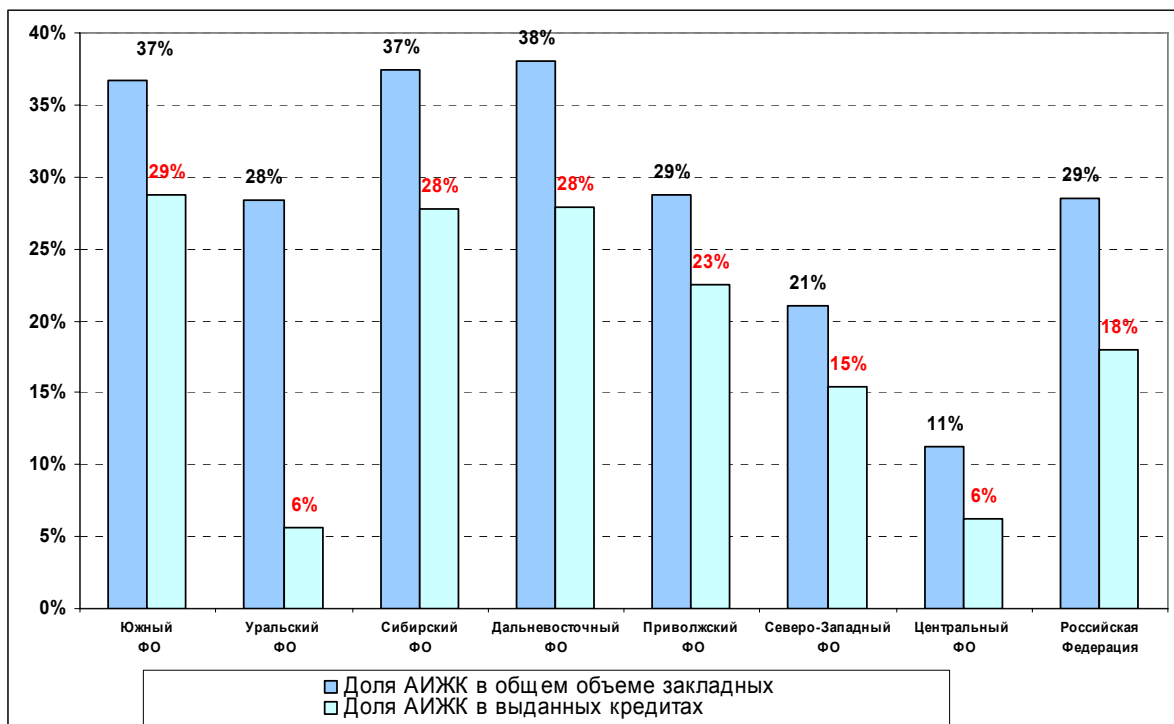
Объем ипотечного кредитования, в соответствии с Концепцией развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, к 2010 году должен достичь 415 млрд. рублей, в том числе в 2006 году – 108 млрд. рублей, то есть увеличится за период по сравнению с 2005 годом более чем в 3 раза. Количество выдаваемых ипотечных кредитов может достигнуть 1 млн. шт. в год к 2010 году.

Расширение рынка ипотеки сопровождается увеличением количества кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования: только за 1 квартал 2006 года количество банков, выдающих ипотечные кредиты, выросло на 9% и, по данным ЦБ РФ, их общее число составило 395.

Важной характеристикой рынка ипотеки в России является рост доли оформленных закладных. Если в 2005 году только в 47% случаев ипотеки выдавалась закладная, то уже в 1 полугодии 2006 года - в 63% случаях ипотеки были выданы закладные. Увеличение доли выданных закладных свидетельствует об интересе банковской системы к процессу рефинансирования ипотечных кредитов.

На сегодняшний день Агентство является ключевым участником рынка рефинансирования ипотечных кредитов, при этом Стандарты, разработанные АИЖК, используются другими компаниями, выходящими на этот рынок.

В 2005 году доля стандартных кредитов, рефинансированных АИЖК, составила 20%, в первом полугодии 2006 года - доля АИЖК составила 17,9%.

Диаграмма 2. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК по состоянию на 30.06.2006 года

Источник: Данные Федеральной Регистрационной Службы (далее - ФРС), расчеты АИЖК

С учетом необходимости обеспечения конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования доля АИЖК, скорее всего, не превысит в перспективе 20 процентов от общего объема ипотечного кредитования.

Таблица 3. Количество и общий объем кредитов, рефинансированных АИЖК и выданных ведущими банками¹ на ипотечном рынке России по состоянию на 1 июля 2006 года

Наименование	Объем выданных кредитов, млн. руб.	Количество выданных кредитов, шт.
АИЖК	19 539	39 342
Внешторгбанк	9 380	Н.д.
ДельтаКредит	9 800	8 000
Райффайзенбанк	7 106	3 596
Городской ипотечный банк	4 415	2 844

Источник: АИЖК, агентство «Ипотека в России»

Спрос на жилье

Высокий спрос на жилье обусловлен низким показателем обеспеченности населения жильем в России, который по данным Госкомстата в 2005 году составлял 19,7 кв.м. на человека и высоким физическим и моральным износом существующего жилищного фонда. Согласно опросам общественного мнения, порядка 61% населения хотят улучшить свои жилищные условия.

¹ За исключением Сбербанка России, у которого основной объем выданных кредитов – кредиты на покупку жилья без оформления ипотеки и регистрации закладных

Основными факторами текущего роста спроса на приобретение жилья являются рост общего уровня доходов и продолжающийся подъем цен на рынке недвижимости. Активный рост цен на жилье стимулирует граждан покупать жилье сейчас, «фиксируя» его цену и возвращать кредит за счет будущих доходов.

На фоне столь большого спроса на жилье быстрыми темпами развиваются ипотечные программы. Выход на ипотечный рынок большого числа участников приводит к развитию конкурентной борьбы, в том числе, удлиняются сроки кредитования, а также снижаются процентные ставки и требования к величине первоначального взноса.

Это позволяет все большему количеству граждан воспользоваться услугами ипотечного кредитования. По оценкам экспертов рынка недвижимости, доля сделок с жильем с использованием ипотеки увеличилась за 2005 год и достигла 5%-10% в зависимости от региона (в некоторых регионах до 25%).

В то же время, недостаточные объемы жилищного строительства выступают серьезным препятствием интенсивного развития рынка ипотеки. Преобладание долевых схем строительства существенно ограничивают возможности приобретения нового жилья гражданами с использованием ипотечного кредитования.

ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «АИЖК»

Бизнес-модель АИЖК

Бизнес-модель предполагает, что АИЖК предоставляет исключительно агентские услуги, не неся при этом прямых необеспеченных кредитных рисков. При этом, являясь коммерческой организацией, АИЖК получает прибыль от своей деятельности за счет разницы в доходности ипотечных кредитов и совокупной стоимости финансирования привлекаемых на финансовом рынке средств и инфраструктурных расходов.

Доходы АИЖК формируются из следующих источников:

- проценты по ипотечным кредитам
- комиссия по обслуживанию проданных закладных
- доходы от размещения временно свободных средств в инструменты, перечень которых регламентирован Наблюдательным советом АИЖК, в состав которого входят представители министерств и ведомств РФ.

Расходы АИЖК формируются из следующих компонентов:

- стоимость средств, привлекаемых на рынке рублевых корпоративных облигаций, для целей рефинансирования портфелей закладных
- стоимость услуг региональных операторов и сервисных агентов (от 1 до 2% годовых от остатка ссудной задолженности по кредитам)
- операционные и прочие расходы.

Важной составляющей бизнес-модели АИЖК является наличие государственных гарантий по размещаемым АИЖК облигационным займам, позволяющих минимизировать расходы, связанные с привлечением средств. При этом, несмотря на то, что АИЖК подвержено рыночным рискам (риск роста процентных ставок) непосредственно при размещении облигационных займов, сразу после размещения данный риск пропадает, так как АИЖК фиксирует процентный спрэд путем выкупа закладных с фиксированной процентной ставкой. Наличие обеспечения по первичным ипотечным кредитам и обязательное превышение стоимости заложенного имущества над суммой кредита делает бизнес-модель АИЖК защищенной от негативных последствий кредитных рисков, возникающих в случае дефолта по кредитам.

История и общее описание деятельности

Ипотечное жилищное кредитование в 90-е гг. стало составной частью государственной жилищной политики, которая была определена Государственной целевой программой «Жилище» (одобренной постановлением совета Министров Российской Федерации-Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595) и основными направлениями нового этапа реализации Государственной целевой программы «Жилище» (Указ Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431).

В этот период был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определивший правовые основы ипотечного жилищного кредитования, банковской системой начали отрабатываться конкретные механизмы.

Основной целью создания АИЖК было формирование системы рефинансирования долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, предоставленных банками, и внедрение стандартизации в сферу ипотечной деятельности.

Основными функциями ОАО «АИЖК», отраженными в Уставе компании являются:

- формирование федеральной системы ипотечного жилищного кредитования в РФ на основе двухуровневой системы рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе удостоверенных закладными;
- создание вторичного рынка ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых населению российскими коммерческими банками и небанковскими кредитными организациями;
- стандартизация порядка предоставления, оформления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов с целью обеспечения равной доступности ипотечных кредитов для населения на всей территории Российской Федерации;
- внедрение единой схемы ипотечного кредитования путем предоставления технической помощи организациям-участникам системы ипотечного кредитования в России.

Для реализации указанных выше функций в момент регистрации Агентства из федерального бюджета было выделено 80 млн. руб. (с учетом деноминации). Однако основной деятельности по выкупу ипотечных кредитов в период с 1997 по 2000 год АИЖК не вело из-за недостаточности собственных средств и отсутствия государственных гарантий по его заемным средствам.

Начиная с 2001 года, основным видом деятельности Агентства является рефинансирование ипотечных кредитов, удостоверенных закладными.

Таблица 4. Динамика выкупа закладных и объемов рефинансирования ипотечных кредитов в 2001 – 1 полугодии 2006 гг.

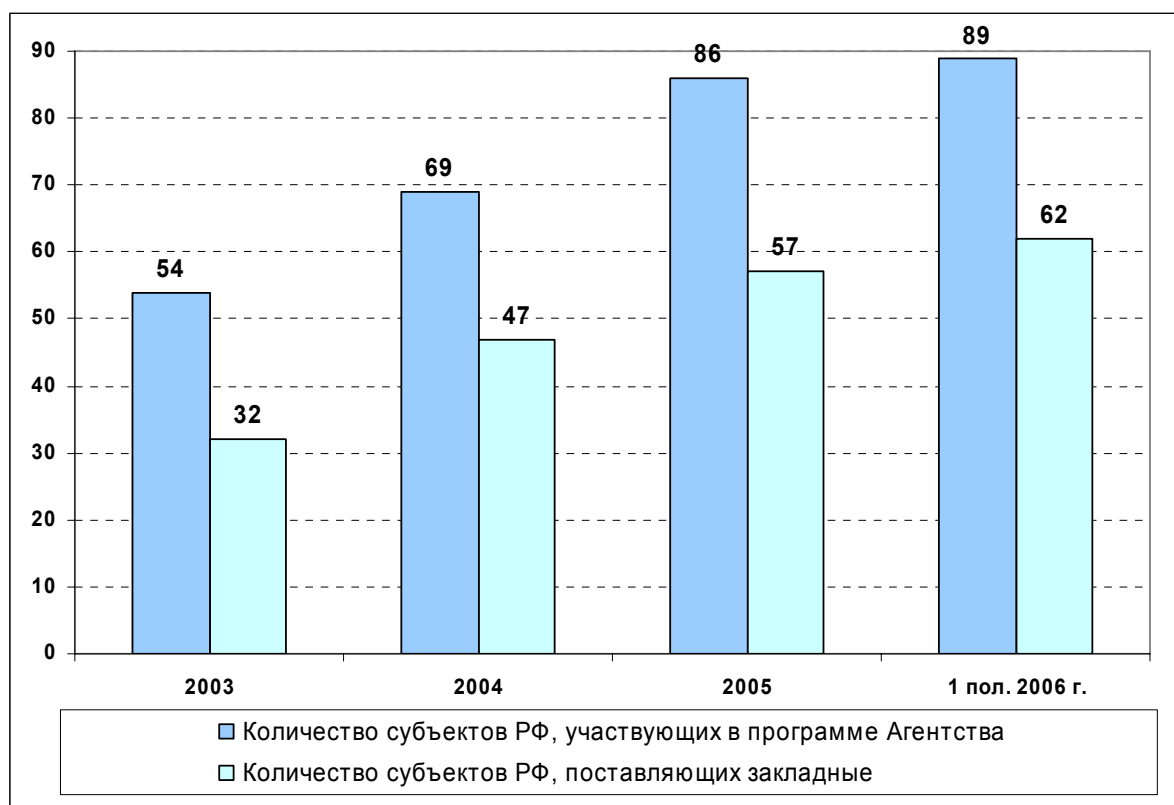
	2001	2002	2003	2004	2005	1 пол. 2006
Количество рефинансированных закладных, шт.	16	76	2 074	10 149	15 593	11 434
Объем рефинансирования, млн. руб.	7	36	687	3 957	7 829	7 024

Источник: АИЖК

Существенный рост объемов выкупа произошел, в первую очередь, за счет расширения сети первичных кредиторов, активизации работы по выдаче ипотечных кредитов партнерами Агентства и включения в программу Агентства новых субъектов Российской Федерации.

Поставку закладных по Стандартам АИЖК в настоящее время осуществляют 62 субъекта Российской Федерации. Наиболее активно работа по выдаче ипотечных кредитов проводится региональными партнерами АИЖК Алтайского края, Республики Башкортостан, Омской области, Удмуртской Республики и Самарской области. Для сравнения, по состоянию на 30 июня 2005 года в программе АИЖК принимали участие 86 субъектов Российской Федерации, из которых поставку закладных осуществляли 48 субъектов.

Диаграмма 3. Динамика роста количества субъектов Российской Федерации, участвующих в программе ипотечного жилищного кредитования Агентства



Источник: АИЖК

Капитал АИЖК формируется как за счет собственных, так и привлеченных средств от размещения облигационных займов.

Основным источником финансирования выкупа закладных за период 2001 – середины 2006 гг. являлись средства, полученные от 6 размещенных облигационных займов на общую сумму 10 420 млн. руб. При этом первые три облигационных займа были обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации и по выплате основной суммы долга, и по выплате купонного дохода. Начиная с 2005 г. в целях повышения эффективности использования государственных гарантий АИЖК отказалось от покрытия гарантией купонных платежей по облигациям. Агентство в полном объеме и в срок исполняет обязательства по обслуживанию этих облигационных займов.

Помимо размещения корпоративных облигаций, привлечение денежных средств для рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК проводится путем продажи пулов закладных институциональным инвесторам. Так, ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ» при формировании ипотечных закрытых паевых инвестиционных фондов (ИЗПИФ) «Первый ипотечный» и «Второй ипотечный» в октябре 2005 года и в мае 2006 года приобрела у АИЖК пулы закладных на сумму 1 млрд. руб. и 2,64 млрд. руб., соответственно.

Сопровождение проданных Фонду закладных осуществляется АИЖК. При этом АИЖК в процессе функционирования Фонда ежемесячно продает закладные на сумму погашенного основного долга. Кроме того, АИЖК взяло на себя обязательства выкупать дефолтные закладные из имущества Фонда, а также оставшиеся закладные при наступлении оснований для прекращения ИЗПИФ, в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ.

В настоящее время инвестиционные паи ИЗПИФ «Первый ипотечный» и ИЗПИФ «Второй ипотечный» допущены к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ».

В соответствии с одобренной Концепцией, в 2005 году и в июне 2006 года были произведены дополнительные взносы в Уставный капитал Агентства в размере 700 млн. рублей и 3,7 млрд. рублей, соответственно. В настоящее время уставный капитал АИЖК составляет 5,09 млрд. руб. По состоянию на 30 июня 2006 года уставный капитал АИЖК составлял 1,39 млрд. руб., в связи с тем, что государственная регистрация изменений по факту увеличения уставного капитала была произведена в августе 2006 года.

Доход от основной деятельности (выручка от реализации) Агентства представляет собой процентные платежи заемщиков по выкупленным ипотечным кредитам, которые в 2002—2003 гг. составляли 100% от общего объема выручки. Начиная с 2004 года к выручке от реализации также относится комиссия по обслуживанию проданных закладных, которая составила по итогам 2004 года 0,0003%, по итогам 2005 года - 0,57%, по итогам 1-го полугодия 2006 года - 1,5% от общего объема выручки.

Акционеры

Единственным акционером Агентства является Российская Федерация (представитель — Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом).

Управление

Согласно уставу АИЖК, высшим органом управления Агентства является Общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью Агентства за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, осуществляет Наблюдательный совет, который не может состоять менее чем из 7 человек, включая Председателя Наблюдательного совета. Наблюдательный совет назначает Правление Агентства.

Члены Наблюдательного совета избираются на годовом общем собрании сроком на один год в соответствии с Положением «О Наблюдательном Совете ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее — Положение) до следующего годового общего собрания акционеров и могут переизбираться неограниченное число раз.

Председатель Наблюдательного совета избирается из состава его членов большинством голосов от общего числа членов Наблюдательного совета в соответствии с Положением.

Ниже приводится состав Наблюдательного совета (в соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 19 июля 2006 года № 3029-р).

Члены действующего Наблюдательного совета АИЖК:

Председатель Наблюдательного Совета:

Греф Герман Оскарович

Министр экономического развития и торговли Российской Федерации

Члены Наблюдательного Совета:

Аратский Дмитрий Борисович

Заместитель Руководителя Федерального агентства по управлению федеральным имуществом

Дворкович Аркадий Владимирович

Начальник Экспертного управления Президента Российской Федерации

Круглик Сергей Иванович

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Панкин Дмитрий Владимирович

Директор Департамента международных финансовых отношений, государственного долга и государственных финансовых активов Министерства финансов Российской Федерации

Попова Анна Владиславовна

Директор Департамента корпоративного управления Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации

Саватюгин Алексей Львович

Директор Департамента финансовой политики, член коллегии Министерства финансов Российской Федерации

Семеняка Александр Николаевич

Председатель Правления, Генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Яковлев Владимир Анатольевич

Министр регионального развития Российской Федерации

Руководство текущей деятельностью Агентства осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором - и коллегиальным исполнительным органом - Правлением.

Председатель Правления:

Семеняка Александр Николаевич

Председатель Правления, Генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Члены Правления:

Чернышова Любовь Борисовна

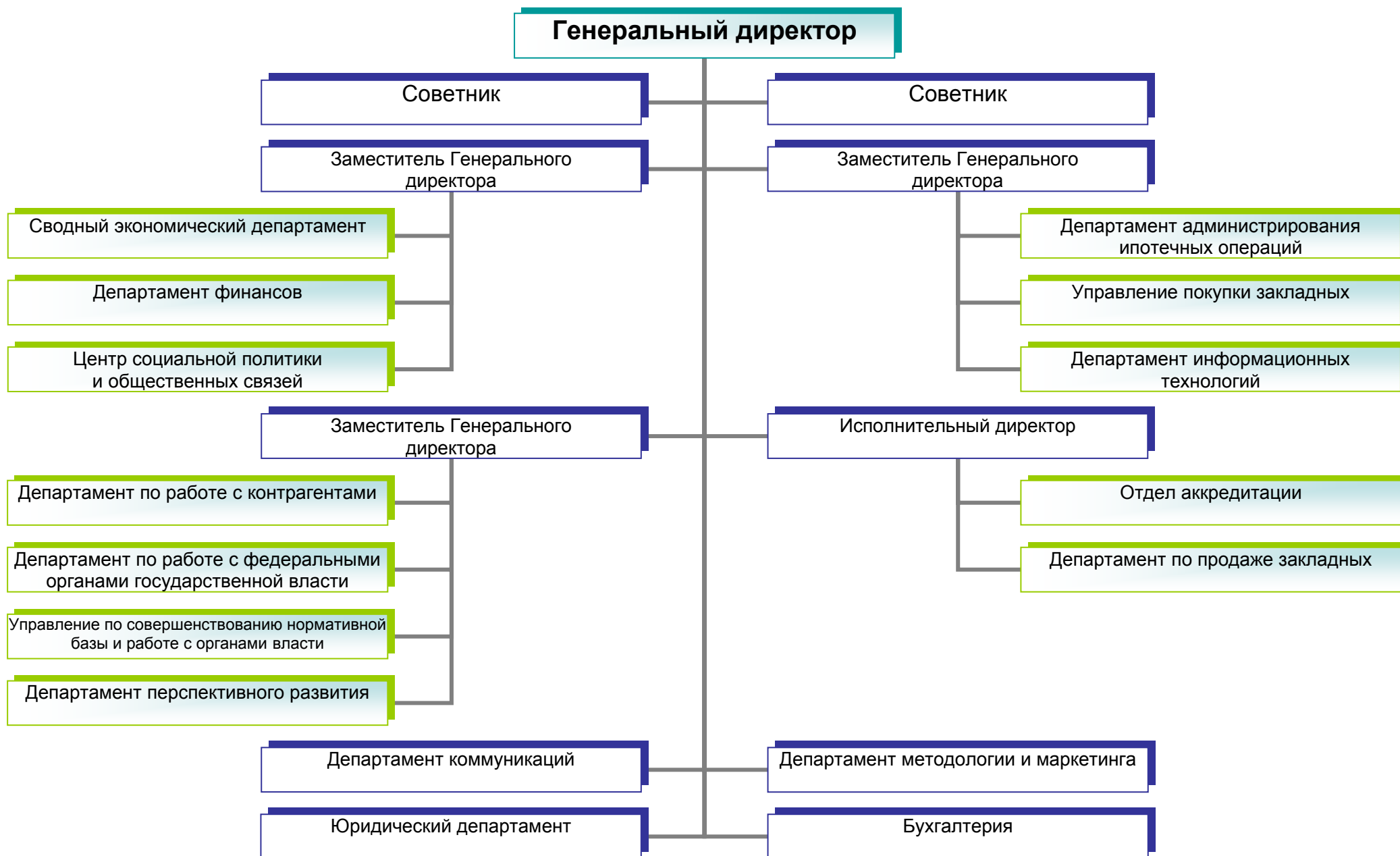
Главный бухгалтер ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Иванов Эдуард Львович

Советник Генерального директора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Организационная структура ОАО «АИЖК» приведена на диаграмме 4.

Диаграмма 4. Организационная структура ОАО «АИЖК»



Взаимодействие АИЖК с региональными операторами и сервисными агентами

В соответствии со Стандартами Агентства порядок взаимодействия АИЖК с региональными операторами заключается в следующем:

- 1) после согласования с администрацией региона кандидатуры регионального оператора АИЖК, выбранный оператор и администрация подписывают трехстороннее соглашение о сотрудничестве;
- 2) региональный оператор формирует инфраструктуру в целях создания и развития рынка ипотечного жилищного кредитования на территории своего региона, привлекая первичных кредиторов, страховые, оценочные и, при необходимости, риэлтерские компании;
- 3) Агентство и региональный оператор согласуют состав участников программы, при этом АИЖК оставляет за собой право устанавливать лимиты на объемы заключаемых с участниками программы договоров и соглашений;
- 4) АИЖК и региональный оператор подписывают двухстороннее соглашение о сотрудничестве. Агентство устанавливает лимит ответственности (платежеспособности) на оператора. После этого региональный оператор считается официально аккредитованным.

АИЖК предъявляет следующие требования к компаниям — потенциальным региональным операторам программы ипотечного жилищного кредитования:

- 1) устойчивое финансовое положение;
- 2) достаточность собственного капитала;
- 3) гарантии третьих лиц (администраций субъектов регионов) по обязательствам регионального оператора перед Агентством (в случае недостаточности собственного капитала для выполнения своих обязательств перед Агентством);
- 4) контроль органов местного самоуправления и/или органов государственной власти субъектов Российской Федерации над деятельностью регионального оператора;
- 5) участие местных администраций в уставном капитале регионального оператора в размере не менее 50% плюс одна акция (доля), либо иные формы участия органов местного самоуправления в деятельности регионального оператора, позволяющие осуществлять управление и контроль над ним, а также осуществлять влияние на принятие им решений;
- 6) независимость партнёров, привлекаемых в качестве участников программы ипотечного кредитования, и их специализация на каком-либо одном виде услуг (страхование, оценка, риэлтерские услуги).

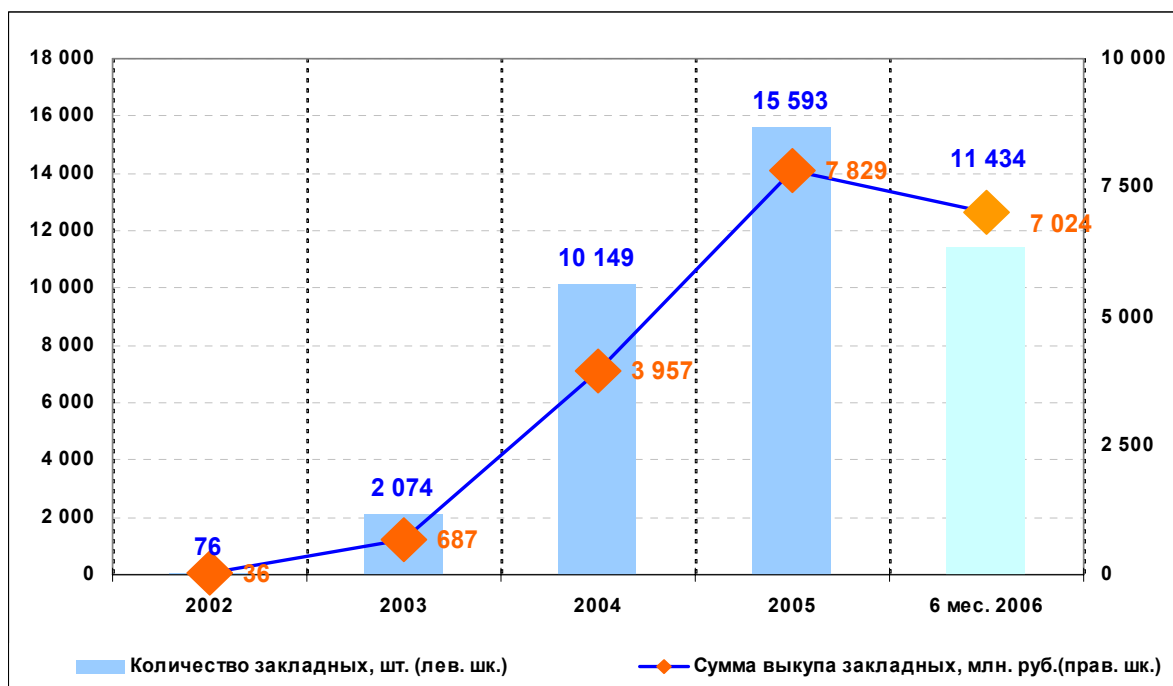
В соответствии со Стандартами, при взаимодействии с сервисными агентами Агентство придерживается норм и требований, аналогичных принципам сотрудничества с региональным оператором, за исключением согласования кандидатуры сервисного агента с региональной администрацией.

Характеристика активов

Основными активами Агентства являются закладные, которые удостоверяют права требования по ипотечным кредитам и займам.

АИЖК ведет деятельность по выкупу закладных с 2001 года. По состоянию на 30 июня 2006 года было выкуплено 39 342 закладных на общую сумму 19 539,4 млн. рублей, в том числе за 6 месяцев текущего года было выкуплено 11 434 закладных на сумму 7 023,6 млн. рублей.

Диаграмма 5. Динамика выкупа закладных АИЖК

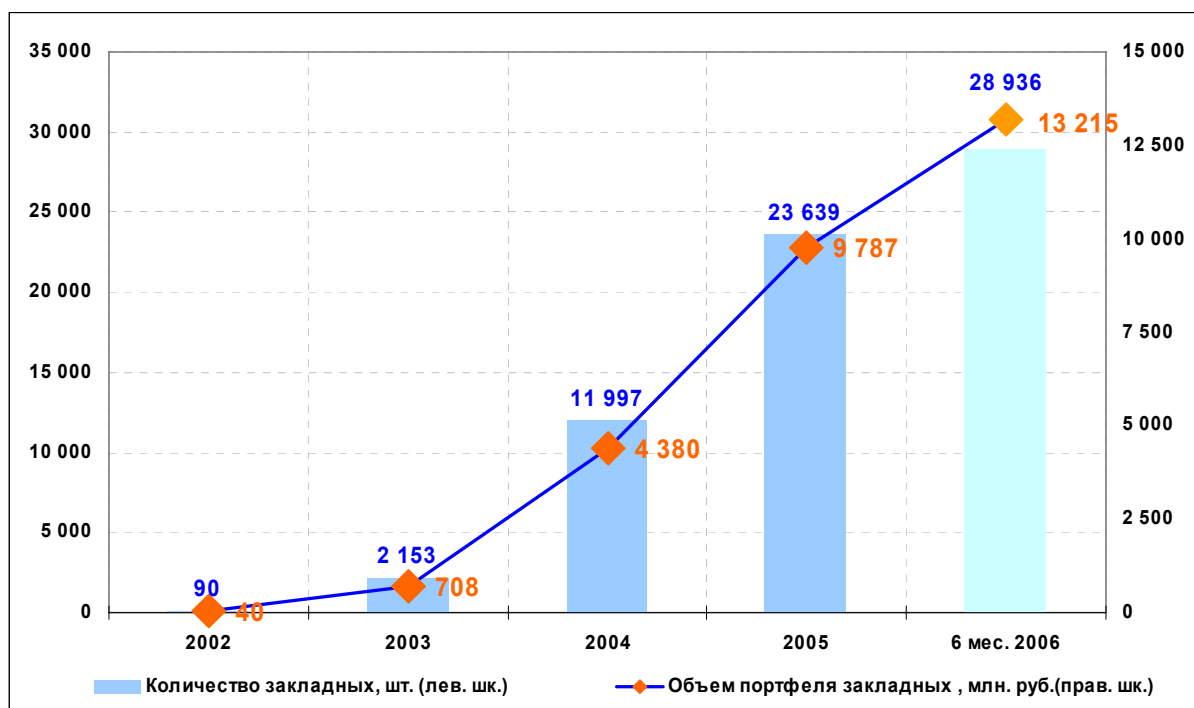


Источник: АИЖК

С учетом погашения основного долга по ипотечным кредитам (планового и досрочного), а также продаж пулов закладных институциональным инвесторам, объем портфеля АИЖК по состоянию на 30 июня 2006 г. составляет 13 215 млн. рублей. Таким образом, начиная с 2002 года, объем портфеля закладных АИЖК увеличился более чем в 330 раз — на конец 2002 года данный показатель составил 40 млн. рублей.

Основными причинами роста объемов выкупа закладных является активизация работы региональных партнеров Агентства по выдаче ипотечных кредитов и включение в программу новых регионов.

Диаграмма 6. Динамика объема портфеля закладных АИЖК



Источник: АИЖК

Портфель закладных АИЖК характеризуется следующими аналитическими показателями по состоянию на 30 июня 2006 года:

- средневзвешенная процентная ставка — 14,18% годовых;
- средний размер кредита (займа) — 490,4 тыс. рублей;
- средняя стоимость жилой недвижимости в залоге — 839 тыс. рублей; средняя площадь — 52 кв. м;
- отношение размера остатка долга к стоимости заложенного имущества составляет 63,4% (60% по состоянию на конец 2005 года);
- средневзвешенный срок кредитного портфеля — 196,5 мес. (~ 16 лет)

Таблица 5. Сроки погашения портфеля закладных АИЖК в 2003—2005 гг. и 1-ом полугодии 2006 года (% от общей суммы ипотечного портфеля)

Срок погашения	1 пол. 2006	2005	2004	2003
До 1 года	0,3%	0,1%	0,0%	0,1%
От 1 до 3-х лет	1,2%	1,1%	0,6%	1,2%
От 3-х до 5-ти лет	3,1%	3,7%	4,3%	5,7%
От 5-ти до 7 лет	4,0%	4,5%	3,5%	5,6%
От 7 до 10-ти лет	14,0%	16,4%	17,4%	22,4%
От 10-ти лет	77,5%	74,1%	74,2%	64,9%
Итого	100%	100%	100%	100%

Источник: АИЖК

Согласно статистике, накопленной АИЖК, заемщики активно пользуются правом досрочного погашения ипотечного кредита. Как следствие, сроки до погашения портфеля закладных значительно уменьшаются.

Большая часть портфеля закладных АИЖК (80,8% от общего объема портфеля по состоянию на 30 июня 2006 года), согласно оценкам Агентства и в соответствии с существующей статистикой о досрочных выплатах, будет погашена в период от 5 до 7 лет.

Таблица 6. Оценочные сроки до погашения существующего портфеля закладных АИЖК в 2003 - 2005 гг. и 1-ом полугодии 2006 года (% от общей суммы портфеля закладных)

Срок погашения	1 пол. 2006	2005	2004	2003
До 1 года	-	-	0,1%	0,5%
От 1 до 3-х лет	0,4%	0,7%	1,9%	4,6%
От 3-х до 5-ти лет	18,8%	23,4%	23,6%	30,0%
От 5-ти до 7 лет	80,8%	76,0%	74,4%	64,9%
От 7 до 10-ти лет	-	-	-	-
От 10-ти лет	-	-	-	-
Итого	100%	100%	100%	100%

Источник: АИЖК

АИЖК является безусловным лидером по рефинансированию закладных на территориях субъектов Российской Федерации. По состоянию на 30 июня 2006 года программой Агентства охвачена вся территория Российской Федерации. Объем портфеля по 10-ти крупнейшим региональным операторам составляет 43,7% от общего объема портфеля закладных АИЖК (52,2 % по состоянию на конец 2005 года, 70% - на конец 2004 года).

Таблица 7. Основные характеристики структуры портфеля закладных АИЖК (по состоянию на конец соответствующего периода)

Наименование	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Объем портфеля (млн руб.)	13 215	9 787	4 380	708
Стоимость заложенного имущества (млн руб.)	24 269	18 237	8 237	1 286
Соотношение ипотечного портфеля и стоимости заложенного имущества (%)	63%	60%	54%	56%
Общая площадь заложенного имущества (тыс. кв. метров)	1 502	1 224	624	107

Источник: АИЖК

Управление рисками

Основными рисками, связанными с деятельностью Агентства по выкупу закладных являются:

1. Кредитный риск

а) Риск дефолта закладной

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии Агентства. Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране). Следует отметить, что в отличие от других видов кредитования под залог недвижимости, риск

дефолта в ипотечном жилищном кредитовании больше зависит от заемщика, нежели от доходов в результате использования объекта залога.

Для снижения подверженности кредитному риску Агентство разработало и использует систему взаимодействия со специализированными компаниями – региональными операторами (сервисными агентами) и первичными кредиторами. Региональные операторы (сервисные агенты) осуществляют платежи Агентству, согласно графику погашения кредитов (займов). Риски, связанные с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, страхуются путем заключения соответствующих договоров страхования. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Агентство.

Эмитент использует следующую классификацию состояния закладных в портфеле:

Стандартные закладные – заемщик своевременно и в полном объеме выполняет взятые на себя обязательства по ипотечной сделке и не допускал в течение последних 365 календарных дней просрочек по оплате основного долга и процентов (в том числе незначительных от 6 до 30 календарных дней включительно) и по оплате страховых взносов. При этом закладная и другие документы сделки полностью соответствуют Стандартам Агентства и отсутствуют иски по сделке (о наложении ареста или взыскания на предмет ипотеки, о недействительности договоров по сделке).

Закладные на контроле – закладные, по которым со стороны заемщика были допущены отдельные нарушения, не влекущие за собой на момент определения категории существенного увеличения кредитного риска, принимаемого Агентством. Также в Агентство поступила информация, которая дает основания полагать, что в будущем заемщик может не исполнить взятые на себя обязательства по ипотечной сделке. При этом состояние предмета ипотеки и юридическая чистота сделки могут быть удовлетворительными.

Закладные на особом контроле – закладные, по которым имеются нарушения заемщиком обслуживания долга, например, такие как: наличие от 4-х до 6-ти случаев просрочки платежа в течение года, наличие просрочки сроком более 30-ти дней; нарушения юридической чистоты сделки не носят необратимого характера; произошли незначительные повреждения или частичная утрата предмета ипотеки, которые могут быть устранены в короткие сроки.

Сомнительные закладные – закладные, по которым произошло существенное увеличение кредитного риска за счет снижения юридической чистоты сделки, например: выявлены существенные несоответствия закладной и других документов Стандартам Агентства, третьей стороной предъявлен иск о наложении ареста или взыскания на предмет ипотеки.

Дефолтные закладные – отсутствует какая-либо возможность привести сделку в стандартное состояние, и кредитный риск достигает неприемлемого для Агентства уровня. При этом имеется просроченная задолженность по кредиту более чем на 90 календарных дней, или по оплате страховых взносов более установленного Агентством срока (указанный срок пересматривается Агентством ежеквартально. В настоящее время составляет 90 дней), а также получена письменная информация об отказе заемщика от исполнения обязательств по ипотечной сделке. Либо юридическая чистота сделки не соответствует требованиям Агентства, например: нет оснований полагать, что выявленные несоответствия закладной и других документов по сделке требованиям Стандартов Агентства будут устранены в короткие сроки, произошла полная или частичная утрата или повреждение предмета ипотеки, вследствие чего его рыночная стоимость не подлежит восстановлению.

По причине принятия решения о равномерном переходе к отказу от права регресса (обратного выкупа дефолтных закладных региональными операторами) с ноября 2005 года, в рамках мер по управлению кредитным риском была разработана методика по оценке размера как ожидаемых, так и непредвиденных убытков в результате дефолтов закладных. Целью является расчет величины и создание резервов в соответствии с рекомендациями Базельского комитета¹

для повышения финансовой устойчивости Агентства. По причине значительного планового роста выкупа Агентством разрабатывается методика оценки кредитного риска на уровне всего портфеля.

¹ Базель II, январь 2001 года, часть 2, Минимально допустимый размер капитала

Таблица 8. Портфель Агентства по состоянию на 30.06.2006 года

Закладные, находящиеся в портфеле ОАО "АИЖК"	Количество, шт.	%	Сумма остатка основного долга, тыс. руб.	%
Всего закладных в портфеле	28 936	100,00	13 215 049	100,00
Стандартные	26 639	92,06	12 113 740	91,67
На контроле	2 030	7,02	954 256	7,22
На особом контроле	215	0,74	112 621	0,85
Сомнительные	0	0,00	0	0,00
Дефолтные ²	52	0,18	34 432	0,26

Источник АИЖК: ² По дефолтным закладным, находящимся на балансе Агентства, сумма остатка основного долга по состоянию на отчетную дату может отличаться от суммы остатка основного долга на момент присвоения закладным статуса «Дефолт» в меньшую сторону вследствие поступления от заемщиков платежей после присвоения закладным статуса «Дефолт».

Таблица 9. Информация по дефолтным закладным за весь период деятельности Агентства по состоянию на 30.06.2006 года

	Количество, шт.	%	Сумма остатка основного долга на дату присвоения закладной статуса «Дефолт», тыс. руб.	%
Выкуп закладных	39 342	100,00	19 539 434	100,00
Погашены заемщиком в период нахождения на балансе Агентства	12	0,03	5 421	0,03
Отменен статус «Дефолт» ¹	130	0,33	82 435	0,42
Агентством обращено взыскание на заложенное имущество в досудебном порядке	0	0,00	0	0,00
Агентством обращено взыскание на заложенное имущество в судебном порядке	0	0,00	0,00	0,00
Агентством предъявлено требование о досрочном взыскании задолженности	50	0,13	33 380	0,17
В стадии продажи Региональным операторам/Сервисным агентам (по состоянию на 30.06.2006 г.)	2	0,01	1 154	0,01
Проданы Региональным операторам/Сервисным агентам,	131	0,33	78 229	0,40
из них:				

Погашены заемщиком	7	0,02	5 406	0,03
в том числе за счет продажи предмета ипотеки	2	0,01	1 904	0,01
Проданы третьей стороне	4	0,01	2 182	0,01
Обращено взыскание в досудебном порядке	0	0,00	0	0,00
Обращено взыскание в судебном порядке	1	0,00	287	0,00
На балансе Регионального оператора/Сервисного агента	119	0,30	70 354	0,36

Источник АИЖК: ¹ по 10-и закладным статус «Дефолт» присваивался и отменялся неоднократно. Сумма остатка основного долга по ним указана на дату последнего присвоения закладным статуса «Дефолт».

б) Риск контрагентов

Данный риск связан с неспособностью исполнения обязательств по договорам обслуживания ипотечных кредитов региональными операторами (сервисными агентами).

Управление данным риском осуществляется путем установления лимитов платежеспособности региональным операторам (сервисным агентам). Таким образом, устанавливается максимальная граница возможных потерь Агентства и сокращается подверженность риску. На основе данных лимитов определяется максимальный объем обслуживания закладных, исходя из предполагаемой вероятности неисполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам и относительной величины выплат по кредитам.

Агентством осуществляется разработка системы внутренних рейтингов, которые позволят более точно и своевременно оценивать финансовое состояние контрагентов и тем самым позволит снизить размер данного риска.

С 2006 года Агентство планирует регулярно создавать резервы под возможные потери от реализации источника данного риска в соответствии с рекомендациями Базельского комитета в целях повышения своей финансовой устойчивости.

2. Риск ликвидности и риск досрочного погашения

Данный риск заключается в том, что плановый срок погашения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Эмитента (до 30 лет), не соответствует срокам погашения размещенных выпусков облигаций (до 8,5 лет). Таким образом, существует вероятность того, что Эмитент в момент необходимости произведения платежей не будет располагать достаточными ликвидными средствами для погашения облигационных займов.

Поскольку ставка купона по размещенным Эмитентом облигационным займам и ставки по рефинансируемым ипотечным кредитам (закладным) являются фиксированными, Эмитент несет на себе риск досрочного погашения, размер которого существенно зависит от изменения процентных ставок, снижение которых может подтолкнуть заемщика к возврату займа раньше оговоренного срока.

При определении параметров привлекаемых облигационных займов (их срока и процентной ставки) Эмитент учитывает прогноз досрочного погашения ипотечных кредитов (закладных), исходя из мирового опыта и накопленной статистической информации по своему портфелю, а также уровень инфляции с учетом наихудшего из сценарных условий официального прогноза Правительства РФ параметров социально-экономического развития России, предусматривающего планомерное снижение инфляции.

Несмотря на то, что максимальный срок рефинансированных Агентством закладных составляет 30 лет, средневзвешенный срок до погашения закладных в целом по портфелю составляет 14,6 лет. Кроме того, по мере понижения уровня рыночных процентных ставок заемщики будут стремиться досрочно погашать ипотечные кредиты, выданные по фиксированной ставке.

3. Риск падения цен на рынке недвижимости

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Агентства. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Агентство) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, регулируется коэффициентом «кредит к залому», т.е. соотношением суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости жилья в залоге. По состоянию на 30 июня 2006 года среднее значение коэффициента «кредит к залому» по портфелю закладных составляет 63,42%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается. Однако, в целях удовлетворения спроса на продукты с различным соотношением «кредит к залому» и сроком кредитования с 2006 года Агентством принято решение о дифференциации ставок рефинансирования по указанным критериям и повышением максимального значения «кредит к залому» до 90%. В связи с этим ожидается повышение среднего значения данного показателя по портфелю.

После финансового кризиса 1998 года происходил стабильный рост реальных доходов населения. По итогам 1-го полугодия 2006 года реальные располагаемые денежные доходы, по предварительным данным Росстата, увеличились на 8,3% в сравнении с аналогичным периодом 2005 года.

Таблица 10. Динамика реальных денежных доходов населения и цен на вторичном рынке жилья

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Реальные денежные доходы населения, в % к предыдущему году	84,0	88,0	113,0	110,0	111,0	114,5	109,9	108,8
Динамика цен на вторичном рынке жилья, %	191,3	129,6	116,3	132,0	125,3	118,8	124,1	132,0

Источник: Росстат

Данная тенденция благоприятно скажется как на потенциальном объеме рынка для продуктов Агентства, так и на уровне кредитного риска.

По оценке АИЖК, рост цен на жилую недвижимость в 2006 году по РФ продолжится с сохранением среднего темпа роста за последние 3 года, что компенсирует дополнительные риски, связанные с повышением среднего значения соотношения «кредит к залому» по портфелю Агентства.

Таким образом, учитывая наблюдаемый в последние годы в Российской Федерации рост цен на недвижимость, и, следовательно, увеличение обеспечения заложенного имущества, а также тот факт, что в основном в регионах рынок жилья достаточно ликвидный и имеет соответствующую инфраструктуру, можно ожидать снижение размера убытков в результате

дефолтов залладных для залогодержателя (Агентство, региональный оператор, сервисный агент, первичный кредитор).

Планы и перспективы на 2007-2010 гг.

Правительством РФ были поставлены ориентиры в области ипотечного кредитования - к 2010 году достичь уровня 1 млн. кредитов в год, на сумму 415 млрд. руб. (в ценах 2004 года). Для выполнения этих задач необходимо обеспечить ежегодное увеличение объемов кредитования на 40-80%. В случае, если это произойдет, в 2010 году ежедневно будет выдаваться порядка 4000 кредитов. При условии равномерного развития ипотечного кредитования во всех субъектах Российской Федерации это в среднем составит 40 ипотечных кредитов ежедневно в каждом из субъектов.

С целью достижения этих ориентиров Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации совместно с АИЖК была разработана Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России до 2010 года. На своем заседании 30 июня 2005 года Правительство РФ одобрило эту Концепцию. В соответствии с Концепцией на период до 2010 года АИЖК должно стать основным проводником государственной политики по становлению и развитию унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования и ее ключевым институциональным элементом.

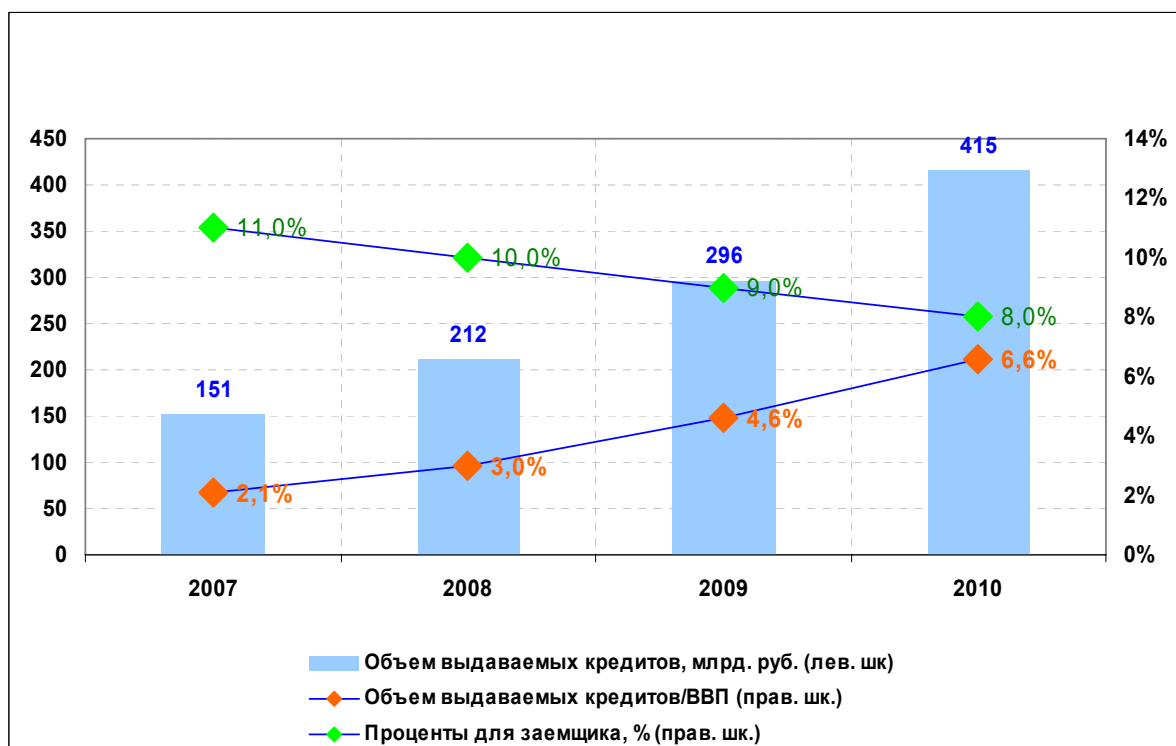
Источником финансирования выкупа АИЖК ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг являются средства от размещения облигационных займов, обеспеченных государственными гарантиями. Именно государственные гарантии позволяют в текущих рыночных условиях привлекать средства на длительный срок и направлять их в регионы для обеспечения возможности выдачи долгосрочных ипотечных кредитов.

Для решения перечисленных задач необходимо повышение эффективности господдержки предоставляемой унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования. Принимая во внимание цели по существенному росту объемов ипотечного кредитования в стране, объемы государственных гарантий по заимствованиям АИЖК могут составить на период до 2010 г. 138 млрд. рублей (из них в 2007 году - 16 млрд. рублей). Дополнительные взносы в уставный капитал АИЖК определены исходя из норматива достаточности капитала 14% и могут составить на период до 2010 года суммарно 18,5 млрд. рублей (из них в 2007 году - 4,5 млрд. рублей). В соответствии с указанными документами, долгосрочные планы ОАО «АИЖК» включают выкуп залладных на сумму 80,3 млрд. рублей, и эмиссию ИЦБ на сумму 44 млрд. рублей за период 2006-2010 года.

Долгосрочный характер государственной поддержки также потребует совершенствования бюджетного законодательства, в том числе законодательного закрепления долгосрочной субсидиарной ответственности Российской Федерации по обязательствам АИЖК. АИЖК является и, скорее всего, останется структурой, обеспечивающей срочную ликвидность стандартных ипотечных кредитов и долгосрочных траншей ипотечных ценных бумаг путем поддержания постоянной оферты на их выкуп, тем самым, создавая условия для доступа любого первичного кредитора и вторичного оператора к унифицированной системе рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

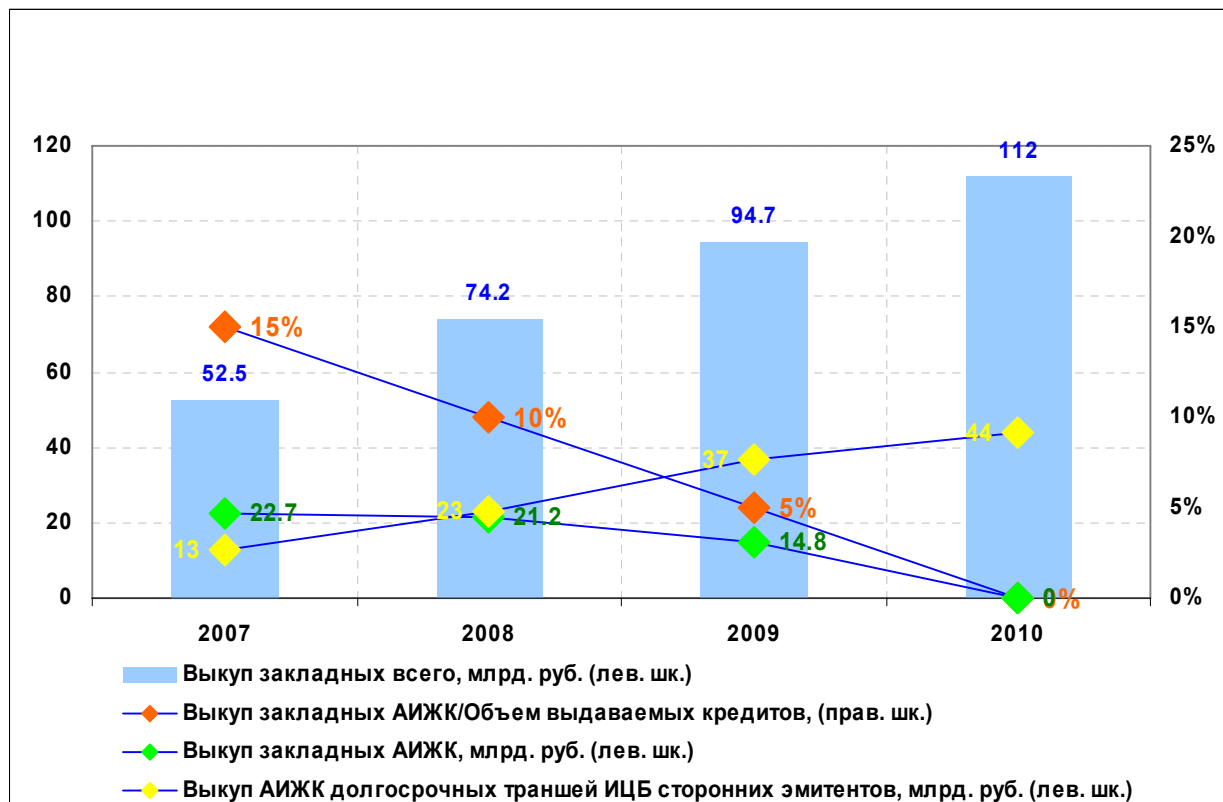
При выполнении поставленной Правительством Российской Федерации задачи по достижению к 2010 году объема кредитования в размере 415 млрд. рублей в год общий объем выданных кредитов накопленным итогом может составить около 1,2 трлн. рублей (более 6% ВВП), что означает, что к указанному сроку порядка 3,3 млн. российских семей (7% семей) улучшат свои жилищные условия за счет ипотечного кредита, а выдача ипотечных кредитов составит более 1 млн. кредитов в год.

Диаграмма 7. Прогноз первичного рынка ипотечных кредитов



Источник: АИЖК

Диаграмма 8. Прогноз вторичного рынка ипотечных кредитов



Источник: АИЖК

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АИЖК

Основная деятельность АИЖК предусматривает выкуп ипотечных закладных, выпуск долговых обязательств для рефинансирования данной деятельности и временное размещение свободных средств в ликвидные финансовые вложения, что напоминает деятельность кредитной организации. В связи с профилем деятельности анализ доходов и расходов Агентства для целей настоящего анализа структурирован в соответствии с управленческой отчетностью, поскольку стандартная бухгалтерская отчетность полностью не отражает особенностей деятельности АИЖК.

Доходы Агентства

Структура доходов:

1. Доходы от основной деятельности.
2. Операционные доходы.
3. Прочие доходы.

Доходы от основной деятельности (выручка) Агентства представляют собой процентные платежи заемщиков по выкупленным ипотечным жилищным кредитам (займам) и комиссию за обслуживание проданных закладных. Доля комиссии за обслуживание проданных закладных в 1-м полугодии 2006 года – 1,5%.

Объем доходов от основной деятельности в 1-м полугодии 2006 года вырос на 98,6% по сравнению с аналогичным показателем за 1-е полугодие предыдущего года и составил 95,9% от общей суммы доходов Агентства.

Увеличение в доходах АИЖК доли доходов от основной деятельности демонстрирует значительные темпы расширения деятельности Агентства по рефинансированию ипотечных жилищных кредитов (займов): в 1-м полугодии 2006 года было выкуплено закладных на сумму 7 023,6 млн. рублей, в 2005 году - 7 828,5 млн. рублей, в 2004 году – на 3 957,2 млн. рублей, в 2003 году – на 687,4 млн. рублей.

Операционные доходы в основном представляют собой процентные доходы по финансовым вложениям. В состав операционных доходов включаются также эмиссионный доход от размещения облигационных займов и суммы восстановленного резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Объем операционных доходов в 1-м полугодии 2006 года увеличился на 61,3% по сравнению с аналогичным показателем за предыдущий период 2005 года.

Таблица 11. Динамика доходов за 2003 – 2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года (млн. руб.)

Показатель	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Доходы от основной деятельности (выручка от реализации)	834	1 071	322	29
Операционные доходы*, всего	35	45	89	161
в т.ч. процентные доходы по финансовым вложениям	27	23	72	150
Прочие доходы	0	0	3	0
Итого	869	1 116	414	190

Источник: АИЖК - *Показатель операционных доходов уменьшен на стоимость реализованных (погашенных) векселей. В Отчете о прибылях и убытках согласно Положению по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденному приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н к операционным доходам относятся поступления от выбытия векселей в полном размере.

По итогам 1-го полугодия 2006 года доходы от основной деятельности АИЖК (выручка от реализации) превысили 833 млн. рублей, что почти в 2 раза выше значения за аналогичный период предыдущего года (419,8 млн. рублей).

Расходы Агентства

Структура расходов:

1. Расходы по основной деятельности.
2. Административно-управленческие расходы.
3. Операционные расходы.
4. Прочие расходы.

Расходы по основной деятельности включают в себя комиссию региональным операторам в размере от 0,5% до 2% годовых от объема обслуживаемых закладных, расходы по депозитарному обслуживанию и учету закладных в размере 0,25% годовых от остатка основного долга по закладным, находящимся в депозитарии, а также расходы, связанные с проведением экспертизы закладных. В целях повышения эффективности процесса рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) в 2005 году работа по экспертизе закладных была передана внешним аккредитованным экспертам.

Расходы по основной деятельности в 1-м полугодии 2006 года увеличились в 2,2 раза по сравнению с аналогичным показателем за 1-е полугодие 2005 года.

Административно-управленческие расходы представляют собой расходы по оплате труда сотрудников Агентства, соответствующие социальные выплаты и прочие налоги, а также прочие хозяйственные расходы, связанные с обеспечением деятельности Агентства: аренда и содержание офиса и автомобилей, командировочные расходы, представительские расходы, амортизационные отчисления и пр.

Административно-управленческие расходы в 1-м полугодии 2006 года увеличились в 1,8 раза по сравнению с аналогичным показателем за 1-е полугодие 2005 года.

Увеличение расходов по основной деятельности и административно-управленческих расходов связано с увеличением объема рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) в отчетном периоде.

Доля расходов по основной деятельности в выручке остается стабильной: наблюдается незначительное увеличение показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с 15,17% до 16,89%. Доля управленческих расходов в выручке, напротив, снизилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года с 15,55% до 13,95%.

Операционные расходы, в основном, представляют собой расходы, связанные с привлечением финансовых ресурсов и обслуживанием краткосрочных и долгосрочных обязательств. В 1-м полугодии 2006 года объем долгосрочной задолженности (с учетом начисленного купонного дохода) увеличился на общую сумму 4,8 млрд. рублей или вырос в 1,8 раза по сравнению с аналогичным периодом 2005 года, что привело к росту операционных расходов.

Прочие расходы - это расходы, не включенные в предыдущие группы расходов.

Таблица 12. Динамика расходов за 2003 – 2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года (млн. руб.)

Показатель	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Расходы по основной деятельности (выручка от реализации)	141	174	51	5
Административно-управленческие расходы, включая амортизацию	116	159	94	64
Операционные расходы *, всего	469	682	255	93
в т.ч. расходы по выпуску и обслуживанию облигационных займов	462	579	239	88
Прочие расходы	21	1	2	9
Итого	747	1 016	402	171

Источник: АИЖК - * Показатель операционных расходов уменьшен на стоимость приобретения реализованных (погашенных) векселей. В Отчете о прибылях и убытках согласно Положению по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденному приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 33н к операционным расходам относятся расходы, связанные с выбытием векселей в полном размере (включая стоимость векселей).

В целом, анализ структуры доходов и расходов Агентства демонстрирует, что по мере увеличения масштабов деятельности основным источником доходов становится основная деятельность, а значительную долю расходов составляют операционные расходы, включающие, прежде всего, расходы по выпуску и обслуживанию облигационных займов.

Активы Агентства (за исключением портфеля закладных)

К активам Агентства, которые не использованы для финансирования основной деятельности, относятся краткосрочные финансовые вложения, денежные средства (остатки на расчетных счетах) и дебиторская задолженность.

Таблица 13. Объем активов АИЖК (без учета выкупленного портфеля закладных) в 2003—2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года, по состоянию на конец соответствующего периода (млн. руб.)

	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Денежные средства	34	41	26	15
Финансовые вложения	2 102	1 947	1 136	1 084
Итого	2 136	1 988	1 162	1 099

Источник: АИЖК

Временно свободные денежные средства Агентство, в основном, размещает в краткосрочные высоколиквидные долговые инструменты (в том числе векселя) коммерческих банков, входящих в список 30 крупнейших банков России, составляемый Центральным банком Российской Федерации, со сроками погашения до 1 года. Перечень банков утверждается Наблюдательным советом Агентства. Объем свободных денежных средств определяется исходя из графиков размещения облигационных займов и графика поставок закладных в соответствии с законтрактованными объемами.

Таблица 14. Объем финансовых вложений АИЖК в 2003—2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года по типам инструментов (млн. руб.)

	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Банковские депозиты	1 790	1 294	735	332
Векселя	312	653	401	162
Государственные ценные бумаги	-	-	-	70
Депозитные сертификаты	-	-	-	432
Предоставленные займы	-	-	5	88
Итого	2 102	1 947	1 136	1 084

Источник: АИЖК

Таблица 15. Объем активов АИЖК (без учета выкупленного портфеля закладных) в 2003—2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года, по состоянию на конец соответствующего периода по срокам (млн. руб.)

Показатель	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Оборотные активы (до 1 года)	2 850	2 322	1 307	902
Внеоборотные активы (свыше 1 года)	46	42	25	290
Итого	2 896	2 364	1 332	1 192

Источник: АИЖК

Заемные средства

Общая сумма долгосрочных финансовых обязательств АИЖК по состоянию на 30 июня 2006 года составляет 10,63 млрд. рублей (5,85 млрд. рублей по состоянию на 30 июня 2005 года). Долгосрочная финансовая задолженность АИЖК состоит из шести рублевых корпоративных займов, обеспечение по которым предоставлено Российской Федерацией в лице Министерства финансов Российской Федерации, а также величины начисленного купонного дохода по ним.

Таблица 16. Основные характеристики финансовых обязательств АИЖК по состоянию на 30.06.2006 года

Описание задолженности	Номинальная сумма, млн. руб.	Ставка купона, % год.	Цена размещения, % от номинала	Дата погашения
1-ая серия облигаций АИЖК	1 070	11,00%	106,56%	1.12.2008
2-ая серия облигаций АИЖК	1 500	11,00%	100,0%	1.02.2010
3-ая серия облигаций АИЖК	2 250	9,40%	100,0%	15.10.2010
4-ая серия облигаций АИЖК	900	8,70%	100,0%	01.02.2012
5-ая серия облигаций АИЖК	2 200	7,35%	100,0%	15.10.2012
6-ая серия облигаций АИЖК	2 500	7,40%	100,0%	15.07.2014
Итого	10 420			

Источник: АИЖК

Согласно бизнес-плану АИЖК на 2006 год, выпуск рублевых облигаций, обеспеченных государственной гарантией, продолжит быть основным источником заемного финансирования расширения деятельности Агентства.

Учитывая возможные изменения сроков размещений запланированных на 2006 г. выпусков облигаций под воздействием внешних факторов, АИЖК не исключает возможность привлечения краткосрочных банковских кредитов.

Собственные средства

В 2005 году и в 1-ом полугодии 2006 года были произведены дополнительные взносы в уставный капитал АИЖК в размере 700 млн. рублей и 3,7 млрд. рублей, соответственно. По состоянию на 30 июня 2006 г. изменения в уставе АИЖК, касающиеся увеличения уставного капитала на 3,7 млрд. рублей, не зарегистрированы и в соответствии с учетной политикой АИЖК отражены в финансовой (бухгалтерской) отчетности в статье «Кредиторская задолженность».

В соответствии с решением годового собрания акционеров АИЖК (распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 19 июля 2006 года № 3029-р), прибыль Агентства по результатам 2005 года была распределена следующим образом:

- формирование резервного фонда — 10,985 млн. рублей;
- формирование резерва на покрытие убытков в результате дефолта закладных — 49,890 млн. рублей;
- выплата дивидендов — 7,324 млн. рублей;
- выплата вознаграждения сотрудникам — 5,037 млн. рублей.

В связи с тем, что решение было принято после 30 июня 2006 года, вышеназванные операции не получили отражения в прилагаемой финансовой отчетности.

Таблица 17. Структура собственного капитала АИЖК в 2003—2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года по источникам (млн. руб.)

Показатель	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Уставный капитал	1 390	690	690	690
Прочие источники собственных средств*	236	151	94	118
Итого собственных средств	1 626	841	784	808

Источник: АИЖК -* с учетом величины доходов будущих периодов

В декабре 2005 года в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2004 года № 173-ФЗ «О федеральном бюджете на 2005 год» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2005 года №1016-р был произведен дополнительный взнос в уставный капитал Агентства в размере 700 млн. рублей. Государственная регистрация изменений в уставе Агентства была осуществлена в феврале 2006 года, поэтому по итогам 2005 года уставный капитал Агентства составил 690 млн. рублей.

В июне 2006 года в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2005 года № 189-ФЗ «О федеральном бюджете на 2006 год» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 2006 года № 259-р также был произведен дополнительный взнос в уставный капитал Агентства в размере 3,7 млрд. рублей. До государственной регистрации изменений в устав АИЖК, касающихся увеличения уставного капитала, эта сумма в

соответствии с учетной политикой, отражается по статье «Кредиторская задолженность». Поскольку государственная регистрация изменений в уставе Агентства была осуществлена в августе 2006 года, по итогам 1-го полугодия текущего года уставный капитал Агентства составил 1,39 млрд. рублей. По состоянию на настоящий момент уставный капитал Агентства составляет 5,09 млрд. руб.

Показатель достаточности капитала Агентства, рассчитываемый как отношение суммы собственных средств и суммы активов, постепенно снижался в 2003-2005 гг., однако находился выше среднего уровня российской банковской системы. С учетом дополнительного взноса показатель достаточности капитала Агентства по состоянию на 30 июня текущего года составляет 33,1%.

Таблица 18. Соотношение собственных средств и общей суммы активов АИЖК в 2003-2005 гг. и 1-м полугодии 2006 года по состоянию на конец соответствующего периода (% от общей суммы активов)

Показатель	1 пол. 2006	2005	2004	2003
Соотношение собственных средств к общей сумме активов АИЖК	10,1%	6,9%	13,7%	42,5%
Соотношение собственных средств к общей сумме активов АИЖК (с учетом дополнительных взносов в уставный капитал)	33,1%	12,7%	13,7%	42,5%
Соотношение собственных средств к сумме активов Интерфакс-100	н/д	12,3%	12,4%	13,9%

Источник: АИЖК, ЦЭА Интерфакс

В дальнейшем, Агентство планирует сохранять уровень достаточности капитала на уровне 12-14%. Для банков-участников рынка ипотечного кредитования Банк России установил значение показателя достаточности капитала на уровне 14%.

Дивидендная политика

Положение о дивидендной политике утверждено Наблюдательным советом Агентства 24 июня 2004 года. Задачей дивидендной политики является обеспечение стабильного роста чистой прибыли Агентства. В соответствии с решением Общего собрания акционеров (распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 26 июня 2006 года № 2356-р) в устав Агентства внесены изменения, касающиеся порядка формирования резервного фонда. В ближайшее время в Положение о дивидендной политике будут внесены аналогичные изменения. Распределение прибыли осуществляется следующим образом:

- решение о выплате дивидендов, размере дивиденда, форме и дате его выплаты принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Наблюдательного совета Агентства;
- размер дивиденда не может быть больше рекомендованного Наблюдательным советом Агентства;
- дивиденды выплачиваются в денежной форме;
- в соответствии с уставом Агентства дивиденды выплачиваются один раз в год по результатам проведения годового Общего собрания акционеров;
- промежуточные дивиденды не выплачиваются;
- начисленные дивиденды выплачиваются не позднее даты, утвержденной Общим собранием акционеров, которая не может быть позднее 60 дней со дня принятия решения Общим собранием акционеров о выплате годовых дивидендов.

Чистая прибыль распределяется в следующей последовательности:

- не менее 5% чистой прибыли направляется на формирование резервного фонда. Отчисление чистой прибыли на формирование резервного фонда прекращается по достижении им размера, установленного уставом Агентства, т.е. 25% от размера уставного капитала Агентства.
- Оставшаяся после отчисления в резервный фонд чистая прибыль распределяется на три части в соответствии со следующей пропорцией:
 - не менее 50% направляется на развитие общества;
 - не более 30% – на выплату дивидендов по обыкновенным акциям общества;
 - не менее 20% – для выплаты вознаграждения по итогам работы за год сотрудникам Агентства в соответствии с Положением об оплате труда и премировании работников АИЖК, утверждаемым Генеральным директором Агентства.

Таблица 19. Объем дивидендных выплат АИЖК по итогам 2003 – 2005 гг. (млн. руб.)

Показатель	2005	2004	2003
Объем дивидендов к выплате	7,3*	1,9	10,1

Источник: АИЖК -* Дивиденды по итогам работы Агентства в 2005 году будут выплачены в сентябре 2006 года.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/15

г. Москва

от 28 июня 2006 г.

Министерство финансов Российской Федерации, в лице заместителя Министра финансов Российской Федерации Сторчака Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, и приказа Министерства финансов Российской Федерации от 10 марта 2006 г. № 98 и выступающее от имени Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 4 статьи 116 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2006 год», постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2006 г. № 277-р, дает письменное обязательство отвечать за исполнение открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» нижеуказанных обязательств на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- *Государственная гарантия* – письменные обязательства Российской Федерации отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям перед Владельцами Облигаций при соблюдении Владельцами Облигаций условий Государственной гарантии.
- *Предельная сумма* - размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии, ограниченный суммой в размере до 4 000 000 000 (Четырех миллиардов) рублей по выплате номинальной стоимости Облигаций.
- *Гарант* – Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации.
- *Эмитент* – открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 5 сентября 1997 г., государственный регистрационный номер 067.470 (номер в едином государственном реестре юридических лиц 1027700262270).
- *Облигации* – неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А7 открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», номинированные в валюте Российской Федерации (номинальная стоимость одной Облигации равна 1 000 (Одна тысяча) рублей).
- *Решение о выпуске* – Решение о выпуске Облигаций, подготовленное на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06) о размещении Облигаций.
- *Проспект ценных бумаг* – проспект ценных бумаг, подготовленный в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-5/пз-н, и на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06) о размещении Облигаций.
- *Сертификат* – документ, выпускаемый Эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в Сертификате количество Облигаций, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Стандартами

эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг, утвержденными приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-4/пз-н, Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-5/пз-н.

- *Депозитарий* - Некоммерческое партнерство "Национальный Депозитарный Центр", осуществляющее централизованное хранение Сертификата, централизованное хранение Облигаций, а также учет и удостоверение прав (переход прав) на Облигации.

- *Платежный агент* – Банк внешнеэкономической деятельности СССР (Внешэкономбанк), утвержденный решением Наблюдательного совета открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06). В функции Платежного агента входит осуществление платежей во исполнение Обязательств по Облигациям, а также сбор Требований об Исполнении Обязательств и документов, обязательных для предоставления, проверка их обоснованности и предоставление Гаранту реестра полученных Требований об Исполнении Обязательств с отражением результатов проверки.

- *Обязательства по Облигациям* – обязательства Эмитента по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций, исполнение которых обеспечено Государственной гарантией. Условия и порядок исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям установлены Решением о выпуске, Проспектом ценных бумаг и Сертификатом.

- *Дата платежа* – даты выплаты Части номинальной стоимости Облигаций, предусмотренные Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг для исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Факт неисполнения* – неисполнение или частичное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Владельцы Облигаций* – физические и юридические лица, в собственности которых находятся Облигации.

- *Требование об Исполнении Обязательств* - требование Владельца Облигаций к Гаранту, соответствующее условиям пункта 4.3. Государственной гарантии, и предъявленное Гаранту Владельцем Облигаций через Платежного агента.

- *Часть номинальной стоимости Облигаций* – установленная Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг и подлежащая выплате в Дату платежа соответствующая Часть номинальной стоимости Облигаций:

50 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 октября 2013 г.;

25 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 июля 2015 г.;

25 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 июля 2016 г.

Термины, специально не определенные в настоящей Государственной гарантии, используются в значениях, установленных законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

2.1. Государственная гарантия выдается Гарантом в обеспечение надлежащего исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

2.2. По Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям Гарант обязуется уплачивать Владельцам Облигаций суммы Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций при условии соблюдения Владельцами Облигаций сроков и порядка предъявления Требования об Исполнении Обязательств, но не более Предельной суммы.

3. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 3.1. Государственная гарантия является публичной. Любое лицо, являющееся Владелцем Облигаций, вправе предъявить Гаранту Требование об Исполнении Обязательств в порядке и сроки, указанные в Государственной гарантии в случае неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.
- 3.2. Государственная гарантия является безотзывной.
- 3.3. Условия Государственной гарантии не могут быть изменены в течение всего срока действия Государственной гарантии.
- 3.4. Все условия Государственной гарантии подлежат включению в полном объеме в Решение о выпуске, Проспект ценных бумаг и в Сертификат.
- 3.5. Обязательства Гаранта по Государственной гарантии распространяются только на случаи наступления Факта неисполнения Эмитентом обязательств по выплате Владелцам Облигаций Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций. Просроченное исполнение или неисполнение Эмитентом иных обязательств перед Владелцами Облигаций, а также обязательства по уплате сумм процентов, штрафов, комиссий, пени за просрочку исполнения Обязательств по Облигациям и иных обязательств Эмитента гарантийным случаем для целей предоставления Государственной гарантии не является. Гарант не отвечает за возмещение судебных издержек Владелцев Облигаций по взысканию с Эмитента задолженности и других убытков Владелцев Облигаций, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эмитентом своих Обязательств по Облигациям.
- 3.6. Облигации предоставляют Владелцам Облигаций все права, вытекающие из Государственной гарантии. С переходом прав на Облигации к приобретателю переходят права по Государственной гарантии в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют на момент перехода прав на Облигации. Передача прав, возникших из Государственной гарантии, без передачи прав на Облигации является недействительной.
- 3.7. Исполнение Гарантом обязательств по Государственной гарантии осуществляется в пределах средств федерального бюджета, предусмотренных на указанные цели в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий год, и учитывается в источниках внутреннего финансирования дефицита федерального бюджета.
- 3.8. Размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии уменьшается по мере исполнения Эмитентом и /или Гарантом Обязательств по Облигациям в соответствии с условиями, установленными Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг. По мере исполнения Эмитентом и / или Гарантом Обязательств по Облигациям соразмерно уменьшается размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии. Непредъявление Требования об Исполнении Обязательств или предъявление его с нарушениями условий п. 4.3. Государственной гарантии также влечет уменьшение размера обязательств Гаранта по Государственной гарантии на сумму данных требований по истечении срока, указанного в п. 4.3. Государственной гарантии.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 4.1. Гарант обязуется исполнить за Эмитента Обязательства по Облигациям только после того, как будет установлен Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям (субсидиарная ответственность Гаранта), и только в той части, в которой Обязательства по Облигациям не исполнены Эмитентом.
- 4.2. Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям считается установленным при наступлении следующих условий:
- 4.2.1. Эмитент не выплатил или выплатил не в полном объеме Часть номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций Владелцам Облигаций в соответствующую Дату платежа; и

4.2.2. Владелец Облигаций предъявил Эмитенту требование о немедленном возмещении ему соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций и в течение тридцати дней с момента предъявления указанного требования Владелец Облигаций не получил от Эмитента ответа на представленное требование или, до истечения тридцатидневного срока, получил от Эмитента отказ в удовлетворении требования; и

4.2.3. Владелец Облигаций предъявил Гаранту Требование об Исполнении Обязательств путем направления такого Требования об Исполнении Обязательств Платежному агенту по форме, в порядке и сроки, установленные п.п. 4.3., 4.4. и 4.5. Государственной гарантии.

4.3. При предъявлении Гаранту Требований об Исполнении Обязательств должны соблюдаться следующие условия и ограничения:

4.3.1. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в течение 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям;

4.3.2. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в письменной форме, подписано Владелец Облигаций и заверено печатью Владельца Облигаций (для юридических лиц);

4.3.3. в Требовании об Исполнении Обязательств должны быть указаны: фамилия, имя, отчество или наименование Владельца Облигаций, его ИНН, место жительства (место нахождения), объем неисполненных Обязательств по Облигациям по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций в отношении Владельца Облигаций, направляющего данное Требование об Исполнении Обязательств, ссылка на Государственную гарантию как основание предъявления Требования об Исполнении Обязательств.

4.4. К Требованию об Исполнении Обязательств должны быть приложены следующие документы:

4.4.1. подтверждающая права Владельца Облигаций на его Облигации выписка со счета ДЕПО в Депозитарии, или депозитариях, являющихся депонентами по отношению к Депозитарию;

4.4.2. нотариально заверенная копия документа, подтверждающего направление Владельцем Облигаций требования Эмитенту и получение этого требования Эмитентом согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

4.4.3. заверенная Эмитентом или Владельцем Облигаций копия требования, направленного Владельцем Облигаций Эмитенту согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

4.4.4. заверенная Эмитентом копия отказа Эмитента от исполнения Обязательств, полученного Владельцем Облигаций согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии (в случае наличия).

4.5. Требование об Исполнении Обязательств и приложенные к нему документы направляются Платежному агенту для Гаранта по почтовому адресу: 107996, ГСП-6, Москва, пр-т Академика Сахарова, 9, с отметкой «В Депозитарий Внешэкономбанка для Министерства финансов Российской Федерации».

4.6. В случае изменения почтового адреса, указанного в пункте 4.5. Государственной гарантии, сведения об этом публикуются в газете «Время новостей» не позднее, чем за десять дней до Даты платежа.

4.7. Датой предъявления Требования об Исполнении Обязательств Гаранту считается дата его поступления Платежному агенту.

4.8. Рассмотрение Требования об Исполнении Обязательств и проверка его обоснованности осуществляется в течение 30 дней со дня его предъявления Гаранту. При этом Гарант вправе выдвигать против Требования об Исполнении Обязательств любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг.

В исключительных случаях для проведения дополнительной проверки срок рассмотрения Требования об Исполнении Обязательств может быть продлен, но не должен превышать 60 дней со дня его предъявления.

- 4.9. Требование об Исполнении Обязательств признается необоснованным в случае наступления любого из следующих условий:
- 4.9.1. нарушены сроки предъявления Требования об Исполнении Обязательств, установленные подпунктом 4.3.1. пункта 4.3. Государственной гарантии;
 - 4.9.2. Требование об Исполнении Обязательств оформлено ненадлежащим образом или в неполном объеме указаны сведения, предусмотренные подпунктами 4.3.2. и 4.3.3. пункта 4.3. Государственной гарантии;
 - 4.9.3. документы, предусмотренные п. 4.4. Государственной гарантии, представлены в неполном объеме и /или оформлены ненадлежащим образом;
 - 4.9.4. при несоответствии сумм, заявленных Владелец Облигаций и подлежащих исполнению Эмитентом и /или Гарантом согласно Обязательствам по Облигациям.
- 4.10. Требования об Исполнении Обязательств, предъявленные Гаранту по истечении 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям, влекут отказ Гаранта от исполнения обязательств по Государственной гарантии.
- 4.11. В случае признания Гарантом Требования об Исполнении Обязательств обоснованным Платежный агент по поручению Гаранта, не позднее 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств, перечисляет суммы, причитающиеся Владелец Облигаций, на его банковский счет в соответствии со сведениями о банковских реквизитах Владельца Облигаций, указанных в Требовании об Исполнении Обязательств.
- 4.12. В случае признания Требования об Исполнении Обязательств необоснованным Гарант в течение 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств направляет Владелец Облигаций мотивированное уведомление об отказе в удовлетворении Требования об Исполнении Обязательств.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 5.1. Государственная гарантия вступает в силу с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.
- 5.2. Государственная гарантия действует до 13 октября 2016 г.
- 5.3. Владельцы Облигаций имеют право предъявить Требования об Исполнении Обязательств в течение 90 дней со дня наступления Факта неисполнения Эмитентом своих обязательств по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций.
- 5.4. Государственная гарантия прекращает свое действие с момента наступления любого из нижеперечисленных событий:
- 5.4.1. по истечении срока действия Государственной гарантии, указанного в пункте 5.2. Государственной гарантии;
 - 5.4.2. после полного исполнения Гарантом своих обязательств по Государственной гарантии;
 - 5.4.3. после исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям в полном объеме.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Споры в связи с Государственной гарантией подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.
- 6.2. Государственная гарантия составлена в одном экземпляре на 8 листах. Государственная гарантия передается Эмитенту по акту приема-передачи. Для Гаранта и Платежного агента Эмитент делает и заверяет копии Государственной гарантии.

7. АДРЕС И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ГАРАНТА

Министерство финансов Российской Федерации
Юридический и почтовый адрес: 109097, г. Москва, ул.Ильинка, д.9.
Управление Федерального казначейства по г. Москва
(Министерство финансов Российской Федерации), л/с 03092000920,
ИНН 7710168360, КПП 771001001,
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001,
счет № 40105810700000010079

**Заместитель Министра финансов
Российской Федерации**

С.А. Сторчак

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 04-05-10/16

г. Москва

от 28 июня 2006 г.

Министерство финансов Российской Федерации, в лице заместителя Министра финансов Российской Федерации Сторчака Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329, и приказа Министерства финансов Российской Федерации от 10 марта 2006 г. № 98 и выступающее от имени Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 4 статьи 116 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2006 год», постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2001 г. № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2006 г. № 277-р, дает письменное обязательство отвечать за исполнение открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» нижеуказанных обязательств на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- *Государственная гарантия* – письменные обязательства Российской Федерации отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям перед Владельцами Облигаций при соблюдении Владельцами Облигаций условий Государственной гарантии.
- *Предельная сумма* - размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии, ограниченный суммой в размере до 5 000 000 000 (Пяти миллиардов) рублей по выплате номинальной стоимости Облигаций.
- *Гарант* – Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации.
- *Эмитент* – открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 5 сентября 1997 г., государственный регистрационный номер 067.470 (номер в едином государственном реестре юридических лиц 1027700262270).
- *Облигации* – неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя серии А8 открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», номинированные в валюте Российской Федерации (номинальная стоимость одной Облигации равна 1 000 (Одна тысяча) рублей).
- *Решение о выпуске* – Решение о выпуске Облигаций, подготовленное на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06) о размещении Облигаций.
- *Проспект ценных бумаг* – проспект ценных бумаг, подготовленный в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-5/пз-н, и на основании решения Наблюдательного совета открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06) о размещении Облигаций.
- *Сертификат* – документ, выпускаемый Эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в Сертификате количество Облигаций, подготовленный в соответствии с

Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Стандартами эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг, утвержденными приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-4/пз-н, Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом ФСФР от 16 марта 2005 г. № 05-5/пз-н.

- *Депозитарий* - Некоммерческое партнерство "Национальный Депозитарный Центр", осуществляющее централизованное хранение Сертификата, централизованное хранение Облигаций, а также учет и удостоверение прав (переход прав) на Облигации.

- *Платежный агент* – Банк внешнеэкономической деятельности СССР (Внешэкономбанк), утвержденный решением Наблюдательного совета открытого акционерного общества “Агентство по ипотечному жилищному кредитованию” от 18 мая 2006 г. (протокол от 19 мая 2006 г. № 06). В функции Платежного агента входит осуществление платежей во исполнение Обязательств по Облигациям, а также сбор Требований об Исполнении Обязательств и документов, обязательных для предоставления, проверка их обоснованности и предоставление Гаранту реестра полученных Требований об Исполнении Обязательств с отражением результатов проверки.

- *Обязательства по Облигациям* – обязательства Эмитента по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций, исполнение которых обеспечено Государственной гарантией. Условия и порядок исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям установлены Решением о выпуске, Проспектом ценных бумаг и Сертификатом.

- *Дата платежа* – даты выплаты Части номинальной стоимости Облигаций, предусмотренные Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг для исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Факт неисполнения* – неисполнение или частичное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.

- *Владельцы Облигаций* – физические и юридические лица, в собственности которых находятся Облигации.

- *Требование об Исполнении Обязательств* - требование Владельца Облигаций к Гаранту, соответствующее условиям пункта 4.3. Государственной гарантии, и предъявленное Гаранту Владельцем Облигаций через Платежного агента.

- *Часть номинальной стоимости Облигаций* – установленная Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг и подлежащая выплате в Дату платежа соответствующая Часть номинальной стоимости Облигаций:

40 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 июня 2012 г.;

30 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 марта 2014 г.;

15 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 июня 2017 г.;

15 процентов от номинальной стоимости Облигаций со сроком погашения 15 июня 2018 г.

Термины, специально не определенные в настоящей Государственной гарантии, используются в значениях, установленных законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

2.1. Государственная гарантия выдается Гарантом в обеспечение надлежащего исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.

2.2. По Государственной гарантии в случае наступления Факта неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям Гарант обязуется уплачивать Владельцам Облигаций суммы Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций при условии соблюдения Владельцами Облигаций сроков и порядка предъявления Требования об Исполнении Обязательств, но не более Предельной суммы.

3. УСЛОВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 4.1. Государственная гарантия является публичной. Любое лицо, являющееся Владелец Облигаций, вправе предъявить Гаранту Требование об Исполнении Обязательств в порядке и сроки, указанные в Государственной гарантии в случае неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям.
- 4.2. Государственная гарантия является безотзывной.
- 4.3. Условия Государственной гарантии не могут быть изменены в течение всего срока действия Государственной гарантии.
- 4.4. Все условия Государственной гарантии подлежат включению в полном объеме в Решение о выпуске, Проспект ценных бумаг и в Сертификат.
- 4.5. Обязательства Гаранта по Государственной гарантии распространяются только на случаи наступления Факта неисполнения Эмитентом обязательств по выплате Владельцам Облигаций Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций. Просроченное исполнение или неисполнение Эмитентом иных обязательств перед Владельцами Облигаций, а также обязательства по уплате сумм процентов, штрафов, комиссий, пени за просрочку исполнения Обязательств по Облигациям и иных обязательств Эмитента гарантийным случаем для целей предоставления Государственной гарантии не является. Гарант не отвечает за возмещение судебных издержек Владельцев Облигаций по взысканию с Эмитента задолженности и других убытков Владельцев Облигаций, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Эмитентом своих Обязательств по Облигациям.
- 4.6. Облигации предоставляют Владельцам Облигаций все права, вытекающие из Государственной гарантии. С переходом прав на Облигации к приобретателю переходят права по Государственной гарантии в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют на момент перехода прав на Облигации. Передача прав, возникших из Государственной гарантии, без передачи прав на Облигации является недействительной.
- 4.7. Исполнение Гарантом обязательств по Государственной гарантии осуществляется в пределах средств федерального бюджета, предусмотренных на указанные цели в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий год, и учитывается в источниках внутреннего финансирования дефицита федерального бюджета.
- 4.8. Размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии уменьшается по мере исполнения Эмитентом и /или Гарантом Обязательств по Облигациям в соответствии с условиями, установленными Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг. По мере исполнения Эмитентом и / или Гарантом Обязательств по Облигациям соразмерно уменьшается размер обязательств Гаранта по Государственной гарантии. Непредъявление Требования об Исполнении Обязательств или предъявление его с нарушениями условий п. 4.3. Государственной гарантии также влечет уменьшение размера обязательств Гаранта по Государственной гарантии на сумму данных требований по истечении срока, указанного в п. 4.3. Государственной гарантии.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

- 7.1. Гарант обязуется исполнить за Эмитента Обязательства по Облигациям только после того, как будет установлен Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям (субсидиарная ответственность Гаранта), и только в той части, в которой Обязательства по Облигациям не исполнены Эмитентом.
- 7.2. Факт неисполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям считается установленным при наступлении следующих условий:

7.2.1. Эмитент не выплатил или выплатил не в полном объеме Часть номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций Владелец Облигаций в соответствующую Дату платежа; и

7.2.2. Владелец Облигаций предъявил Эмитенту требование о немедленном возмещении ему соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций и в течение тридцати дней с момента предъявления указанного требования Владелец Облигаций не получил от Эмитента ответа на представленное требование или, до истечения тридцатидневного срока, получил от Эмитента отказ в удовлетворении требования; и

7.2.3. Владелец Облигаций предъявил Гаранту Требование об Исполнении Обязательств путем направления такого Требования об Исполнении Обязательств Платежному агенту по форме, в порядке и сроки, установленные п.п. 4.3., 4.4. и 4.5. Государственной гарантии.

7.3. При предъявлении Гаранту Требований об Исполнении Обязательств должны соблюдаться следующие условия и ограничения:

7.3.1. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в течение 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям;

7.3.2. Требование об Исполнении Обязательств должно быть предъявлено Гаранту в письменной форме, подписано Владелец Облигаций и заверено печатью Владельца Облигаций (для юридических лиц);

7.3.3. в Требовании об Исполнении Обязательств должны быть указаны: фамилия, имя, отчество или наименование Владельца Облигаций, его ИНН, место жительства (место нахождения), объем неисполненных Обязательств по Облигациям по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций в отношении Владельца Облигаций, направляющего данное Требование об Исполнении Обязательств, ссылка на Государственную гарантию как основание предъявления Требования об Исполнении Обязательств.

7.4. К Требованию об Исполнении Обязательств должны быть приложены следующие документы:

7.4.1. подтверждающая права Владельца Облигаций на его Облигации выписка со счета ДЕПО в Депозитарии, или депозитариях, являющихся депонентами по отношению к Депозитарию;

7.4.2. нотариально заверенная копия документа, подтверждающего направление Владелец Облигаций требования Эмитенту и получение этого требования Эмитентом согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

7.4.3. заверенная Эмитентом или Владелец Облигаций копия требования, направленного Владелец Облигаций Эмитенту согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии;

7.4.4. заверенная Эмитентом копия отказа Эмитента от исполнения Обязательств, полученного Владелец Облигаций согласно подпункту 4.2.2. пункта 4.2. Государственной гарантии (в случае наличия).

7.5. Требование об Исполнении Обязательств и приложенные к нему документы направляются Платежному агенту для Гаранта по почтовому адресу: 107996, ГСП-6, Москва, пр-т Академика Сахарова, 9, с отметкой «В Депозитарий Внешэкономбанка для Министерства финансов Российской Федерации».

7.6. В случае изменения почтового адреса, указанного в пункте 4.5. Государственной гарантии, сведения об этом публикуются в газете «Время новостей» не позднее, чем за десять дней до Даты платежа.

7.7. Датой предъявления Требования об Исполнении Обязательств Гаранту считается дата его поступления Платежному агенту.

7.8. Рассмотрение Требования об Исполнении Обязательств и проверка его обоснованности осуществляется в течение 30 дней со дня его предъявления Гаранту. При этом Гарант вправе выдвигать против Требования об Исполнении Обязательств любые возражения, которые мог бы представить Эмитент, и не теряет право на эти возражения даже в том случае, если Эмитент от них отказался или признал свой долг.

В исключительных случаях для проведения дополнительной проверки срок рассмотрения Требования об Исполнении Обязательств может быть продлен, но не должен превышать 60 дней со дня его предъявления.

7.9. Требование об Исполнении Обязательств признается необоснованным в случае наступления любого из следующих условий:

7.9.1. нарушены сроки предъявления Требования об Исполнении Обязательств, установленные подпунктом 4.3.1. пункта 4.3. Государственной гарантии;

7.9.2. Требование об Исполнении Обязательств оформлено ненадлежащим образом или в неполном объеме указаны сведения, предусмотренные подпунктами 4.3.2. и 4.3.3. пункта 4.3. Государственной гарантии;

7.9.3. документы, предусмотренные п. 4.4. Государственной гарантии, представлены в неполном объеме и /или оформлены ненадлежащим образом;

7.9.4. при несоответствии сумм, заявленных Владелльцем Облигаций и подлежащих исполнению Эмитентом и /или Гарантом согласно Обязательствам по Облигациям.

7.10. Требования об Исполнении Обязательств, предъявленные Гаранту по истечении 90 дней с соответствующей Даты платежа, в которую Эмитент не исполнил Обязательства по Облигациям, влекут отказ Гаранта от исполнения обязательств по Государственной гарантии.

7.11. В случае признания Гарантом Требования об Исполнении Обязательств обоснованным Платежный агент по поручению Гаранта, не позднее 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств, перечисляет суммы, причитающиеся Владелльцу Облигаций, на его банковский счет в соответствии со сведениями о банковских реквизитах Владелльца Облигаций, указанных в Требовании об Исполнении Обязательств.

7.12. В случае признания Требования об Исполнении Обязательств необоснованным Гарант в течение 60 дней со дня предъявления Требования об Исполнении Обязательств направляет Владелльцу Облигаций мотивированное уведомление об отказе в удовлетворении Требования об Исполнении Обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГАРАНТИИ

8.1. Государственная гарантия вступает в силу с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.

8.2. Государственная гарантия действует до 13 сентября 2018 г.

8.3. Владелльцы Облигаций имеют право предъявить Требования об Исполнении Обязательств в течение 90 дней со дня наступления Факта неисполнения Эмитентом своих обязательств по выплате Части номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующей Части номинальной стоимости Облигаций.

8.4. Государственная гарантия прекращает свое действие с момента наступления любого из нижеперечисленных событий:

8.4.1. по истечении срока действия Государственной гарантии, указанного в пункте 5.2. Государственной гарантии;

8.4.2. после полного исполнения Гарантом своих обязательств по Государственной гарантии;

8.4.3. после исполнения Эмитентом Обязательств по Облигациям в полном объеме.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры в связи с Государственной гарантией подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9.2. Государственная гарантия составлена в одном экземпляре на 8 листах. Государственная гарантия передается Эмитенту по акту приема-передачи.

Для Гаранта и Платежного агента Эмитент делает и заверяет копии Государственной гарантии.

10. АДРЕС И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ГАРАНТА

Министерство финансов Российской Федерации
Юридический и почтовый адрес: 109097, г. Москва, ул. Ильинка, д.9.
Управление Федерального казначейства по г. Москва
(Министерство финансов Российской Федерации), л/с 03092000920,
ИНН 7710168360, КПП 771001001,
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва, БИК 044583001,
счет № 40105810700000010079

**Заместитель Министра финансов
Российской Федерации**

С.А. Сторчак

ОПИСАНИЕ ОБЛИГАЦИЙ

Общие сведения

Облигации серии А7:

Облигации неконвертируемые документарные купонные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии А7 на сумму 4 000 000 000 (Четыре миллиарда) рублей номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая в количестве 4 000 000 (Четыре миллиона) штук с купонным доходом, выплачиваемым 15 января, 15 апреля, 15 июля и 15 октября каждого года обращения, начиная с 15 апреля 2007 года, со сроками погашения: 50 (Пятидесяти) % номинальной стоимости 15 октября 2013 года, 25 (Двадцати пяти) % номинальной стоимости 15 июля 2015 года, 25 (Двадцати пяти) % номинальной стоимости 15 июля 2016 года, обеспеченные Государственной гарантией Российской Федерации от 28 июня 2006 года № 04-05-10/15, будут размещены Эмитентом на основании Решения о выпуске ценных бумаг и Проспекта ценных бумаг, утвержденных решением Наблюдательного совета ОАО «АИЖК» 29 июня 2006 года (протокол от 29 июня 2006 года № 08), и зарегистрированных решением Федеральной службы по финансовым рынкам от 24 августа 2006 года с присвоением Облигациям серии А7 государственного регистрационного номера 4-07-00739-А.

Облигации серии А8:

Облигации неконвертируемые документарные купонные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии А8 на сумму 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук с купонным доходом, выплачиваемым 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 декабря каждого года обращения, начиная с 15 марта 2007 года, со сроками погашения: 40 (Сорока) % номинальной стоимости 15 июня 2012 года, 30 (Тридцати) % номинальной стоимости 15 марта 2014 года, 15 (Пятнадцати) % номинальной стоимости 15 июня 2017 года, 15 (Пятнадцати) % номинальной стоимости 15 июня 2018 года, обеспеченные Государственной гарантией Российской Федерации от 28 июня 2006 года № 04-05-10/16, будут размещены Эмитентом на основании Решения о выпуске ценных бумаг и Проспекта ценных бумаг, утвержденных решением Наблюдательного совета ОАО «АИЖК» 29 июня 2006 года (протокол от 29 июня 2006 года № 08), и зарегистрированных решением Федеральной службы по финансовым рынкам от 24 августа 2006 года с присвоением Облигациям серии А8 государственного регистрационного номера 4-08-00739-А.

Ниже Облигации серии А7 и Облигации серии А8 совместно именуются Облигации.

Нижеследующее описание является кратким изложением существенных условий обращения данных выпусков Облигаций. Это описание не охватывает полностью условия обращения Облигаций. Эмитент настоятельно рекомендует всем потенциальным инвесторам ознакомиться с Решениями о выпуске ценных бумаг и Проспектами ценных бумаг во всей их полноте, так как именно эти документы, а не данное описание, определяют права инвесторов как владельцев Облигаций.

Амортизация номинальной стоимости Облигаций

По Облигациям предусмотрена амортизация основного долга в следующие даты (далее – «Даты погашения части номинальной стоимости Облигаций»):

Облигации серии А7:

15 октября 2013 года погашаются 50 (Пятьдесят) % номинальной стоимости облигаций;

15 июля 2015 года погашаются 25 (Двадцать пять) % номинальной стоимости облигаций;
15 июля 2016 года погашаются 25 (Двадцать пять) % номинальной стоимости облигаций.

Облигации серии А8:

15 июня 2012 года погашаются 40 (Сорок) % номинальной стоимости облигаций;
15 марта 2014 года погашаются 30 (Тридцать) % номинальной стоимости облигаций; 15 июня 2017 года погашаются 15 (Пятнадцать) % номинальной стоимости облигаций; 15 июня 2018 года погашаются 15 (Пятнадцать) % номинальной стоимости облигаций.

Досрочное погашение облигаций

В настоящее время Агентство использует модель досрочного погашения PSA, которая является стандартной в странах с развитыми рынками ипотечных ценных бумаг. Данная модель, в кратком виде, предусматривает возрастающую скорость досрочного погашения в течение 30 месяцев и переход на постоянную скорость после этого. Скорость досрочного погашения измеряется в процентах годовых от остатка основного долга анализируемого пула (массива) долговых обязательств.

Исходя из имеющихся у Агентства ограниченных статистических данных о поведении досрочного погашения портфеля закладных, АИЖК считает, что индекс 300-400 к модели PSA адекватно описывает настоящие и будущие денежные потоки с учетом досрочного погашения.

В то же время, в связи с тенденцией снижения ставок по ипотечным кредитам, заложенной в Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, и соответствующим стремлением заемщиков досрочно погасить и/или рефинансировать свои обязательства нельзя исключить вероятность увеличения скорости досрочного погашения ипотечных кредитов. Для этой цели АИЖК также рассчитывает денежные потоки по портфелю закладных, соответствующие индексам 500% и 600% PSA.

В связи с высокой степенью неопределенности поведения заемщиков и для минимизации рисков получения значительной массы средств досрочно в параметрах облигаций серий А8 предусматривается право Агентства досрочно погасить оставшуюся часть номинальной стоимости указанных облигаций (опцион на досрочное погашение). Таким образом, при необходимости (в случае ускорения погашения ипотечных кредитов) уполномоченный орган АИЖК сможет принять решение о досрочном погашении облигаций.

В соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг по облигациям серии А8 предусмотрена возможность досрочного погашения 60% номинальной стоимости облигаций серии А8 15 марта 2014 года. В случае если решение о досрочном погашении облигаций серии А8 не будет принято, облигации погашаются в соответствии с установленным порядком и в установленные сроки, приведенные выше.

По облигациям серии А7 возможность досрочного погашения не предусмотрена.

Учет прав на облигации

Права на все Облигации выпуска удостоверяются одним Сертификатом. До Даты начала размещения Облигаций Эмитент передает Сертификат на хранение в Депозитарий. Сертификат подлежит обязательному хранению в Депозитарии и не может выдаваться на руки держателям или владельцам Облигаций.

Права на Облигации учитываются Держателями Облигаций в виде записей по счетам депо, открытым владельцами Облигаций у Держателей Облигаций, а также Депозитарием в виде записей по счетам депо, открытым Депозитарием владельцам и Держателям Облигаций. Права на Облигации, которые хранятся и/или права на которые учитываются Депозитарием или Держателями Облигаций, считаются переданными с момента внесения Депозитарием или Держателями Облигаций соответствующей записи по счету депо приобретателя (клиента, депонента).

Размещение облигаций

Первичное размещение Облигаций настоящего выпуска осуществляется путем открытой подписки, проводимой в ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» (далее – Биржа) в соответствии с Правилами Биржи.

Продавцом Облигаций при размещении выступает Андеррайтер, действующий от своего имени, но по поручению и за счет Эмитента.

В Дату начала размещения Облигаций проводится Конкурс по определению размера процентной ставки по первому купону. Конкурс проводится в соответствии с регламентом, установленным Биржей.

Размещение Облигаций на Конкурсе происходит путем заключения сделок купли-продажи по цене 100% от номинальной стоимости Облигаций с определенной в ходе Конкурса процентной ставкой.

Заключение сделок по размещению Облигаций начинается после подведения итогов Конкурса по определению процентной ставки по первому купону и заканчивается в дату окончания размещения Облигаций.

Заключение сделок в течение срока размещения осуществляется путем удовлетворения заявок на покупку/продажу Облигаций, поданных с использованием торговой и клиринговой систем Биржи.

Участники Конкурса

Участниками Конкурса, проводимого в дату начала размещения Облигаций, могут быть Участники торгов Биржи (далее – «Участники торгов»). Участники торгов могут принимать участие в Конкурсе от своего имени и за свой счет и/или от своего имени и за счет потенциальных покупателей. В случае если потенциальный покупатель Облигаций не является Участником торгов, он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов и дать ему поручение на приобретение Облигаций. Потенциальный покупатель Облигаций, являющийся Участником торгов, действует самостоятельно. Потенциальный покупатель Облигаций обязан открыть счет депо в НДЦ или в другом депозитарии, являющемся депонентом по отношению к НДЦ. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих депозитариев.

Порядок подачи заявок на Конкурсе

В дату проведения Конкурса Участники торгов, принимающие участие в Конкурсе, в период подачи заявок выставляют в адрес посредника при размещении заявки на приобретение Облигаций в системе торгов Биржи. В каждой заявке указывается цена покупки Облигаций количество Облигаций и величина процентной ставки по первому купону, при объявлении которой Эмитентом, потенциальные покупатели готовы приобрести указанное в заявке

количество Облигаций, а также иные параметры в соответствии с Правилами Биржи. Величина указываемой в заявке процентной ставки по первому купону должна быть выражена в процентах годовых с точностью до сотой доли процента.

К началу проведения Конкурса Участники торгов, принимающие участие в Конкурсе, резервируют на своих торговых счетах в Небанковской кредитной организации Закрытое акционерное общество "Расчетная палата Московской межбанковской валютной биржи" денежные средства в сумме, достаточной для полной оплаты Облигаций, указанных в заявках на покупку, с учетом всех комиссионных сборов.

Определение процентной ставки на Конкурсе

На основании анализа заявок, поданных на Конкурс, Эмитент принимает решение о величине процентной ставки по первому купону и сообщает о нем в письменном виде Бирже. После раскрытия Эмитентом в ленте новостей одного из информационных агентств «Интерфакс» или «АК&М» сообщения о величине процентной ставки по первому купону Эмитент информирует Андеррайтера о величине процентной ставки по первому купону, и Андеррайтер публикует сообщение о величине процентной ставки по первому купону при помощи системы торгов Биржи путем отправки электронных сообщений всем Участникам торгов. Информация о величине процентной ставки по первому купону Облигаций также раскрывается Эмитентом в порядке раскрытия информации о существенных фактах в соответствии с нормативными актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Удовлетворение заявок на Конкурсе

Удовлетворение поданных в ходе Конкурса заявок на покупку Облигаций осуществляется Андеррайтером путем подачи встречных заявок на продажу Облигаций по цене размещения по отношению к заявкам, в которых величина процентной ставки меньше либо равна величине, установленной в результате Конкурса. Время проведения операций в рамках Конкурса и заключения сделок по их размещению устанавливается Биржей по согласованию с Эмитентом и/или Андеррайтером.

Поданные заявки на покупку Облигаций удовлетворяются Андеррайтером в полном объеме в случае, если количество Облигаций, указанное в заявке на покупку, не превышает количества нерасмещенных Облигаций. В случае если объем заявки на покупку Облигаций превышает количество Облигаций, оставшихся нерасмещенными, то данная заявка на покупку ценных бумаг удовлетворяется в размере нерасмещенного остатка Облигаций. При этом удовлетворение Андеррайтером заявок на покупку Облигаций происходит в следующем порядке:

- 1) заявки удовлетворяются в порядке возрастания процентной ставки, указанной в таких заявках, т.е. первой удовлетворяется заявка, в которой указано минимальное значение процентной ставки из всех поданных заявок, второй удовлетворяется заявка с минимальным значением процентной ставки из оставшихся неудовлетворенными заявок и т.д.;
- 2) в случае равных процентных ставок, указанных в заявках, их удовлетворение происходит в порядке очередности их подачи.

После размещения всего объема Облигаций заключение сделок прекращается.

Подача заявок на приобретение Облигаций после Конкурса

Неудовлетворенные в ходе проведения Конкурса заявки на покупку Облигаций снимаются. Проданные в рамках проведения Конкурса Облигации переводятся с эмиссионного счета депо Эмитента на соответствующие счета депо владельцев Облигаций или Депозитариев - Депонентов НДЦ в дату проведения Конкурса.

Для приобретения Облигаций при их размещении после окончания Конкурса в случае их неполного размещения Участники торгов вправе подать через систему торгов Биржи в адрес Андеррайтера обеспеченную денежными средствами адресную заявку на покупку Облигаций. В заявке указывается максимальное количество Облигаций, которое лицо, подавшее заявку, готово приобрести, а также цена покупки Облигаций, указанная в п. 8.4 настоящего Решения о выпуске ценных бумаг и в п. 9.2 Проспекта ценных бумаг. На момент подачи заявка должна быть обеспечена соответствующим объемом денежных средств на счете лица, подающего заявку, в РП ММВБ.

Удовлетворение заявок после Конкурса

Удовлетворение заявок на приобретение Облигаций при их размещении после окончания Конкурса осуществляется Андеррайтером путем подачи в систему торгов Биржи встречных адресных заявок на продажу Облигаций. Поданные заявки на приобретение Облигаций удовлетворяются в порядке очередности их поступления. Если объем очередной удовлетворяемой заявки превышает объем не размещенных к моменту удовлетворения заявки Облигаций, заявка удовлетворяется в объеме не размещенных к моменту удовлетворения заявки Облигаций.

Вторичное обращение Облигаций

Для организации допуска Облигаций к размещению и обращению на ММВБ Организаторы подадут все необходимые заявления и документы, а также предпримут все иные необходимые для этого действия.

Вторичное обращение Облигаций осуществляется исключительно на территории Российской Федерации путем заключения гражданско-правовых сделок с Облигациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. На внебиржевом рынке Облигации обращаются без ограничений до даты погашения Облигаций. На биржевом рынке Облигации обращаются с изъятиями, установленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

Платежи по облигациям

Даты выплаты Купонного дохода

Облигации серии А7:

Выплаты купонного дохода по тридцати восьми купонам облигаций выпуска происходят 4 раза в год 15 числа в январе, апреле, июле и октябре, при этом датой выплаты первого купона является 15 апреля 2007 г., а датой выплаты тридцать восьмого купона - 15 июля 2016 г.

Облигации серии А8:

Выплаты купонного дохода по сорока шести купонам облигаций выпуска происходят 4 раза в год 15 числа в марте, июне, сентябре и декабре, при этом датой выплаты первого купона является 15 марта 2007 г., а датой выплаты сорок шестого купона - 15 июня 2018 г.

Выплата Купонного дохода и погашение (досрочное погашение) номинальной стоимости по Облигациям

Купонный доход по последнему купону выплачивается одновременно с погашением Облигаций.

Погашение (досрочное погашение) и/или выплата купонного дохода по Облигациям осуществляется Эмитентом через Платежного агента.

Полное фирменное наименование: Банк внешнеэкономической деятельности СССР

Сокращенное фирменное наименование: Внешэкономбанк

Место нахождения: г. Москва, Проспект Академика Сахарова, д.9

Почтовый адрес: 107996, г. Москва, Б-78, ГСП-6, Проспект Академика Сахарова, д.9

Погашение (досрочное погашение) и/или выплата дохода по Облигациям производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев Облигаций.

Исполнение Эмитентом обязательств по погашению (досрочному погашению) и/или выплате дохода по Облигациям производится на основании перечня владельцев и/или номинальных держателей, предоставленного НДЦ (далее по тексту – «Перечень владельцев и/или номинальных держателей»).

В случае если права владельца на Облигации учитываются номинальным держателем и номинальный держатель уполномочен на получение суммы погашения части номинальной стоимости (суммы досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, то под лицом, уполномоченным получать суммы погашения части номинальной стоимости (суммы досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, подразумевается номинальный держатель.

В случае если права владельца на Облигации не учитываются номинальным держателем или номинальный держатель не уполномочен владельцем на получение суммы погашения части номинальной стоимости (суммы досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, то под лицом, уполномоченным получать суммы погашения части номинальной стоимости (суммы досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, подразумевается владелец.

Погашение части номинальной стоимости Облигаций (досрочное погашение Облигаций) и/или выплата купонного дохода по Облигациям производится в пользу владельцев Облигаций, являющихся таковыми по состоянию на момент окончания операционного дня НДЦ, предшествующего 6 (шестому) рабочему дню до Даты погашения части номинальной стоимости Облигаций (Даты досрочного погашения Облигаций) и/или выплаты купонного дохода по Облигациям (далее по тексту - "Дата составления Перечня владельцев и/или номинальных держателей Облигаций"). Исполнение обязательства по отношению к владельцу, включенному в Перечень владельцев и/или номинальных держателей Облигаций, признается надлежащим, в том числе в случае отчуждения Облигаций после Даты составления Перечня владельцев и/или номинальных держателей Облигаций.

Владельцы Облигаций, их уполномоченные лица, в том числе депоненты НДЦ, самостоятельно отслеживают полноту и актуальность реквизитов банковского счета и иных сведений, предоставленных ими в НДЦ. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления в НДЦ указанных реквизитов и иных сведений, исполнение обязательств Эмитента по выплате сумм погашения части номинальной стоимости (сумм досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям производится лицу, предъявившему требование об исполнении обязательств и являющемуся владельцем Облигаций на дату предъявления требования. При этом исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям производится на основании данных НДЦ. В этом случае обязательства Эмитента считаются исполненными в полном объеме и надлежащим

образом. В том случае если предоставленные владельцем или номинальным держателем или имеющиеся в Депозитарии реквизиты банковского счета и иная информация, необходимая для исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, не позволяют Платежному агенту своевременно осуществить перечисление денежных средств, то такая задержка не может рассматриваться в качестве просрочки исполнения обязательств по Облигациям, а владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже. В указанных случаях Эмитент, равно как и Платежный агент, не несут ответственности за задержку в платежах по Облигациям.

В Дату погашения части номинальной стоимости Облигаций (Дату досрочного погашения Облигаций) и/или выплаты купонного дохода по Облигациям Платежный агент перечисляет необходимые денежные средства на банковские счета лиц, уполномоченных на получение сумм погашения части номинальной стоимости (сумм досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, указанных в Перечне владельцев и/или номинальных держателей Облигаций.

В случае если одно лицо уполномочено на получение сумм погашения части номинальной стоимости (сумм досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям со стороны нескольких владельцев Облигаций, то такому лицу перечисляется общая сумма без разбивки по каждому владельцу Облигаций.

После окончания расчетов с лицами, уполномоченными на получение сумм погашения части номинальной стоимости (сумм досрочного погашения непогашенной части номинальной стоимости) и/или купонного дохода по Облигациям, указанными в Перечне владельцев и/или номинальных держателей Облигаций, Платежный агент уведомляет об этом НДЦ, который, в свою очередь, после погашения (досрочного погашения) номинальной стоимости Облигаций в полном объеме переводит погашенные Облигации со счетов депо владельцев Облигаций, на счет погашенных облигаций Эмитента.

Если дата погашения части номинальной стоимости Облигаций (досрочного погашения Облигаций) и/или выплата купонного дохода по Облигациям выпадает на выходной день, независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, то перечисление подлежащей суммы на счета владельцев Облигаций и / или номинальных держателей производится в первый рабочий день, следующий за выходным. Владелец Облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РОССИЙСКОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Налог на добавленную стоимость

В соответствии с положениями Налогового Кодекса РФ доходы от операций с размещаемыми Облигациями, а именно, доходы от реализации (выбытия, погашения) Облигаций, а также купонный доход, налогом на добавленную стоимость не облагаются.

Порядок обложения налогом на прибыль доходов, полученных юридическими лицами-резидентами российской федерации от операций с облигациями

Налоговая база по операциям с Облигациями определяется как сумма доходов от реализации (погашения) Облигаций, полученных в отчетном налоговом периоде, за вычетом расходов, принимаемых к вычету в отчетном налоговом периоде.

Доходы от реализации или прочего выбытия Облигаций определяются исходя из цены реализации (погашения) Облигаций и суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной налогоплательщику покупателем или Эмитентом, а расходы – исходя из цены приобретения Облигаций (включая расходы, связанные с их приобретением), затрат на реализацию, суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной налогоплательщиком продавцу. В сумму доходов (расходов) не включаются суммы накопленного процентного (купонного) дохода, ранее учтенные (принятые к вычету) при определении налоговой базы.

В случае если налогоплательщик квалифицирует операцию с Облигациями как срочную сделку с финансовым инструментом, налоговая база определяется с учетом положений статей 301–305, 326, 327 Налогового Кодекса РФ. В случае проведения налогоплательщиком операций РЕПО с Облигациями налоговая база определяется с учетом положений статей 282 и 333 Налогового Кодекса РФ.

Цена реализации определяется как фактическая цена реализации в случае, если фактическая цена удовлетворяет критериям, определенным пунктами 5 и 6 статьи 280 Налогового Кодекса РФ (в зависимости от того, относятся Облигации к ценным бумагам, обращающимся или не обращающимся на организованном рынке ценных бумаг («ОРЦБ»)).

В случае если фактическая цена не удовлетворяет требованиям, установленным пунктами 5 и 6 статьи 280 Налогового Кодекса РФ, при налогообложении применяется цена, определяемая в соответствии с порядком, установленным Налоговым Кодексом РФ.

Налогоплательщики определяют налоговую базу по операциям с ценными бумагами, обращающимися на ОРЦБ, отдельно от налоговой базы по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на ОРЦБ, за исключением профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих дилерскую деятельность. Профессиональные участники рынка ценных бумаг, осуществляющие дилерскую деятельность, формируют единую налоговую базу с учетом доходов и расходов, полученных от проведения операций с ценными бумагами.

Налогоплательщики, получившие убытки от операций с ценными бумагами, вправе перенести указанные убытки на будущее в размере до 50% налоговой базы в порядке, установленном статьей 283 Налогового Кодекса РФ. При этом перенос убытков, полученных от операций с ценными бумагами, обращающимися на ОРЦБ, и ценными бумагами, не обращающимися на ОРЦБ, осуществляется отдельно по указанным категориям ценных бумаг в пределах прибыли, полученной от операций с указанными категориями ценных бумаг. Данное положение не распространяется на профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих дилерскую деятельность. Они определяют сумму убытка, подлежащего переносу на будущее, с учетом всех доходов и расходов, признаваемых для целей налогообложения, включая доходы и расходы по операциям с ценными бумагами.

При погашении купона Эмитентом процентный доход, подлежащий налогообложению, признается налогоплательщиком исходя из установленной доходности Облигаций в порядке,

предусмотренном Налоговым Кодексом РФ. Налогоплательщики, определяющие доходы и расходы для целей налогообложения по методу начисления, обязаны рассчитывать и признавать для целей налогообложения процентный доход по Облигациям по состоянию на последнюю дату отчетного (налогового) периода.

Налоговая ставка в отношении доходов по операциям с Облигациями составляет 24 (двадцать четыре) процента. Законодательными органами субъектов РФ могут быть приняты законы, снижающие ставку налога на прибыль не более чем на 4 (четыре) процентных пункта.

Порядок налогообложения доходов, полученных физическими лицами-резидентами российской федерации от операций с облигациями

Налогообложение доходов, получаемых физическими лицами-резидентами РФ в виде купонного дохода и доходов, полученных при погашении Облигаций или при продаже Облигаций до наступления срока погашения, производится по ставке 13 (тринадцать) процентов.

Доход (убыток) по операциям купли-продажи Облигаций определяется как сумма доходов по совокупности сделок с ценными бумагами соответствующей категории, совершенных в течение налогового периода, за вычетом суммы убытков от операций с ценными бумагами этой категории. При этом доход (убыток) по сделкам купли-продажи Облигаций определяется как разница между суммами, полученными от реализации Облигаций, и расходами на приобретение, реализацию и хранение Облигаций (включая расходы, возмещаемые профессиональному участнику рынка ценных бумаг, проценты в пределах действующей ставки рефинансирования Центрального банка РФ за пользование привлеченными для сделки купли-продажи Облигаций, обращающихся на ОРЦБ, средствами). Расходы могут быть приняты во внимание только при условии их фактического осуществления налогоплательщиком и наличия документов, подтверждающих указанные расходы.

В случае если расходы налогоплательщика не могут быть подтверждены документально, он вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 125 000 (сто двадцать пять тысяч) рублей, при продаже Облигаций, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет, или в размере всего полученного дохода при продаже Облигаций, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более (С 1 января 2007 года налоговое законодательство не будет предусматривать возможность использования имущественного налогового вычета при продаже Облигаций).

По убыточным сделкам с ценными бумагами, обращающимися на ОРЦБ, размер убытка определяется с учетом предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг. В настоящее время предельная граница колебаний рыночной цены установлена в размере 20% (двадцати) процентов.

Расчет и уплата суммы налога осуществляются налоговым агентом по окончании налогового периода или при осуществлении им выплаты денежных средств налогоплательщику до истечения очередного налогового периода.

При невозможности удержать у налогоплательщика исчисленную сумму налога налоговый агент (брокер, доверительный управляющий или иное лицо, совершающее операции по договору поручения, договору комиссии, иному договору в пользу налогоплательщика) в течение одного месяца с момента возникновения этого обстоятельства в письменной форме уведомляет налоговый орган по месту своего учета о невозможности указанного удержания и сумме задолженности налогоплательщика.

В соответствии с разъяснениями налоговых органов исчисление и уплата налога с сумм, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде по сделкам купли-продажи ценных бумаг, принадлежащих ему на праве собственности, во исполнение которых налогоплательщик выступал продавцом ценных бумаг без заключения договоров на брокерское обслуживание, договоров доверительного управления на рынке ценных бумаг, договоров комиссии, поручения, иных подобных договоров, производятся на основании налоговой декларации, подаваемой налогоплательщиком в налоговый орган по окончании

налогового периода. Налогоплательщики предоставляют налоговые декларации в срок до 30 апреля и уплачивают налог на доходы до 15 июля года, следующего за отчетным.

Порядок обложения налогом на прибыль доходов, полученных от операций с облигациями юридическими лицами-нерезидентами российской федерации

Иностранные юридические лица, осуществляющие деятельность в Российской Федерации через постоянное представительство, определяют налоговую базу от проведения операций с Облигациями и исчисляют сумму налога, подлежащую уплате в бюджет, в порядке, аналогичном установленному для юридических лиц-резидентов РФ, с учетом положений статьи 307 Налогового Кодекса РФ.

Для иностранных юридических лиц, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянное представительство, доходом, подлежащим налогообложению в Российской Федерации, признается полученный купонный доход по Облигациям. Налог подлежит удержанию налоговым агентом-источником выплаты по ставке 20 (двадцать) процентов.

В случае если между Российской Федерацией и государством, резидентом которого является иностранное юридическое лицо-получатель процентного дохода по Облигациям, заключено соглашение об избежании двойного налогообложения, применяется ставка, предусмотренная международным договором.

При этом для применения пониженной ставки или получения освобождения от уплаты налога на территории Российской Федерации иностранное юридическое лицо должно предъявить до выплаты купонного дохода налоговому агенту официальное подтверждение факта постоянного местонахождения в стране, с которой у Российской Федерации заключено соответствующее соглашение об избежании двойного налогообложения, заверенное компетентным органом соответствующего иностранного государства.

Порядок налогообложения доходов от операций с облигациями, полученных физическими лицами-нерезидентами российской федерации

Налогообложение доходов, получаемых физическими лицами-нерезидентами РФ в виде купонных выплат, доходов, полученных при погашении Облигаций или при продаже Облигаций до наступления срока погашения, производится по ставке 30% (тридцать процентов), если иное не предусмотрено международными договорами об избежании двойного налогообложения.

Доход (убыток) по операциям купли-продажи Облигаций определяется как сумма доходов по совокупности сделок с ценными бумагами соответствующей категории, совершенных в течение налогового периода, за вычетом суммы убытков от операций с ценными бумагами этой категории. Физические лица-нерезиденты РФ имеют право на уменьшение налогооблагаемого дохода от продажи Облигаций на суммы фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на их приобретение, реализацию и хранение. Предоставление стандартных имущественных налоговых вычетов в порядке, изложенном в п. 1 ст. 220 Налогового Кодекса РФ, налогоплательщикам-нерезидентам РФ не предусмотрено.

По убыточным сделкам с ценными бумагами, обращающимися на ОРЦБ, размер убытка определяется с учетом предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг. В настоящее время предельная граница колебаний рыночной цены установлена в размере 20 (двадцати) процентов.

Расчет и уплата налога производятся налоговым агентом по окончании налогового периода или при осуществлении им выплаты денежных средств налогоплательщику до истечения очередного налогового периода. При получении освобождения от уплаты налога, проведении зачета, получении налоговых вычетов нерезидент имеет право предоставить требуемые

документы, как до уплаты налога, так и в течение одного года после окончания того налогового периода, по результатам которого нерезидент претендует на получение освобождения от уплаты налога, проведение зачета, налоговых вычетов. Налоговый агент обязан удержать исчисленную сумму налога при отсутствии необходимых документов. Налогоплательщик имеет право вернуть удержанную сумму налога после подачи налоговой декларации и подтверждающих документов.

Если налог не был удержан налоговым агентом, то по окончании налогового периода налогоплательщик обязан предоставить в налоговые органы декларацию о полученных доходах и уплатить налог самостоятельно. Налогоплательщики предоставляют налоговые декларации в срок до 30 апреля и уплачивают налог на доходы до 15 июля года, следующего за отчетным.

Соглашением об избежании двойного налогообложения, действующим между Российской Федерацией и страной, резидентом которой является физическое лицо, может быть предусмотрено освобождение от уплаты налога либо взимание налога по более низкой ставке. Для освобождения от уплаты налога, проведения зачета, получения налоговых вычетов или иных налоговых привилегий физическое лицо-нерезидент РФ должно представить в соответствующие подразделения Министерства РФ по налогам и сборам официальное подтверждение того, что оно является резидентом государства, с которым Российская Федерация заключила действующий в течение соответствующего налогового периода или его части договор (соглашение) об избежании двойного налогообложения, а также документ о полученном доходе и об уплате им налога за пределами Российской Федерации, подтвержденный налоговым органом соответствующего иностранного государства.

Налог на имущество

Облигации не являются объектом обложения налогом на имущество.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Финансовая отчетность ОАО «АИЖК» за отчетные периоды по состоянию на 30 июня 2006 года, 31 декабря 2005 года, 31 декабря 2004 года и 31 декабря 2003 года по российским стандартам бухгалтерского учета

Отчет о прибылях и убытках

(тыс. руб.)					
Наименование показателя	Код стр.	6 месяцев 2006 года	2005	2004	2003
<i>I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности</i>					
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	833 976	1 070 702	322 416	29 491
Валовая прибыль	029	833 976	1 070 702	322 416	29 491
Управленческие расходы	040	(253 268)	(327 242)	(144 412)	(82 225)
Прибыль (убыток) от продаж	050	580 708	743 460	178 004	(52 734)
<i>II. Операционные доходы и расходы</i>					
Проценты к получению	060	18 632	11 954	51 008	145 813
Проценты к уплате	070	(462 086)	(657 577)	(239 143)	(81 261)
Прочие операционные доходы	090	668 376	1 293 580	1 400 075	372 763
Прочие операционные расходы	100	(658 632)	(1 271 321)	(1 374 967)	(364 564)
<i>III. Внеоперационные доходы и расходы</i>					
Внеоперационные доходы	120	111	425	376	119
Внеоперационные расходы	130	(24 493)	(20 552)	(2 723)	(891)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	122 616	99 969	12 630	19 245
Отложенные налоговые активы	141	(1 535)	(3 100)	(3 688)	15 899
Отложенные налоговые обязательства	142	185	395	273	(1 746)
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150	(29 455)	(24 027)	(145)	(13 145)
Налоговые санкции	180	(2)	(1)	(17)	(13)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	91 809	73 236	9 053	20 240

Источник: ОАО «АИЖК»

Балансовый отчет

(тыс. руб.)

АКТИВЫ	Код стр.	30.06.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
<i>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</i>					
Нематериальные активы	110	9 074	10 269	44	42
Основные средства	120	26 992	19 521	12 615	4 728
Незавершенное строительство	130	1 202	1 918	396	343
Долгосрочные финансовые вложения	140	13 215 568	9 787 918	4 380 778	977 577
Отложенные налоговые активы	145	7 576	9 111	12 212	15 899
Прочие внеоборотные активы	150	647	-	-	-
ВСЕГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	190	13 261 059	9 828 737	4 406 045	998 589
<i>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</i>					
Запасы, в том числе	210	66 949	51 133	37 141	8 104
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	128	7	343	3
Расходы будущих периодов	216	66 821	51 126	36 798	8 101
Дебиторская задолженность (платежи через 12 месяцев от отчетной даты)	230	-	20 000	10 000	17 051
Дебиторская задолженность (платежи в течение 12 месяцев от отчетной даты)	240	646 872	263 811	98 090	46 805
Покупатели и заказчики	241	643 227	257 348	96 988	41 721
Краткосрочные финансовые вложения	250	2 101 405	1 946 274	1 135 540	814 983
Денежные средства	260	34 455	40 978	26 431	14 486
ВСЕГО ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	290	2 849 681	2 322 196	1 307 201	901 429
ВСЕГО АКТИВЫ	300	16 110 740	12 150 933	5 713 246	1 900 018

Балансовый отчет (продолжение)

ПАССИВЫ	Код стр.	30.06.2006	30.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	410	1 390 000	690 000	690 000	690 000
Резервный капитал	430	9 840	9 840	8 482	-
Резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	9 840	9 840	8 482	-
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	195 606	104 909	36 879	56 548
ВСЕГО КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	490	1 595 446	804 749	735 361	746 548
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	510	10 628 339	10 582 153	4 916 554	1 079 996
Отложенные налоговые обязательства	515	893	1 078	1 473	1 746
ВСЕГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	590	10 629 232	10 583 231	4 918 027	1 081 742
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	610	92 147	-	-	-
Кредиторская задолженность	620	3 763 616	726 452	10 847	10 173
Поставщики и подрядчики	621	3 741 955	725 052	7 500	1 297
Задолженность перед персоналом организации	622	15 188	28	2 477	2 596
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	2 915	13	221	231
Задолженность по налогам и сборам	624	3 554	841	521	5 921
Прочие кредиторы	625	4	518	128	128
Доходы будущих периодов	640	30 298	36 501	49 011	61 555
ВСЕГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	690	3 886 062	762 953	59 858	71 728
БАЛАНС	700	16 110 740	12 150 933	5 713 246	1 900 018