

У Т В Е Р Ж Д Е Н О

Очередным общим собранием членов (пайщиков)
Кредитного потребительского кооператива
«Инвест»
(Протокол № 1 от 25.05.2023г.)

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке предоставления займов
членам (пайщикам) Кредитного потребительского кооператива «Инвест»**

г. Волгоград

2023 год

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение «О порядке предоставления займов членам (пайщикам) Кредитного потребительского кооператива «Инвест» (далее – Кооператив, КПК «Инвест») определяет основные правила выдачи займов в Кооперативе.

1.2. Контактный телефон, по которому осуществляется связь с Кооперативом: 90-20-93. Официальный сайт Кооператива в «ИНТЕРНЕТ»: www.kpk-invest.ru. Кооператив является членом СРО, определенного общим собранием членов (пайщиков) Кооператива.

1.3. При выдаче займов Кооператив руководствуется действующим Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ "О кредитной кооперации", Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», другим действующим законодательством РФ, нормативными актами Банка России, Стандартами СРО, членом которого является Кооператив, Уставом Кооператива, настоящим Положением и иными внутренними документами Кооператива.

1.4. При осуществлении деятельности по выдаче займов Кооператив обязан соблюдать финансовые нормативы, установленные Федеральным законом №190-ФЗ от 18.07.2009 г. «О кредитной кооперации», нормативными актами Банка России и Стандартами СРО, членом которого является Кооператив, а также требования Федерального закона 07.08.2011г. № 115 – ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

1.5. На получение займа может претендовать любой член (пайщик) Кооператива, который соблюдает требования Устава, Положений и других документов, регламентирующих деятельность Кооператива.

1.6. Займы выдаются за счет средств фонда финансовой взаимопомощи Кооператива, формируемого из части имущества Кооператива, в том числе из привлеченных средств членов (пайщиков) Кооператива и иных денежных средств.

2. Порядок принятия решения о предоставлении займа.

2.1. Любой член (пайщик) Кооператива, который соблюдает требования Устава, Положений и других документов, регламентирующих деятельность Кооператива, вправе обратиться в Кооператив с заявлением о предоставлении ему займа с приложением документов, необходимых для рассмотрения данного заявления согласно пункту 3.6 настоящего Положения, в том числе для оценки платежеспособности претендента на получение займа (далее по тексту – «заявка»).

Форма заявки для физических лиц устанавливается Правлением Кооператива.

Форма заявки для юридических лиц устанавливается Правлением Кооператива.

2.2. Органом Кооператива, уполномоченным рассматривать заявки и принимать по ним решения о предоставлении либо отказе в предоставлении займа является при отсутствии избранного Комитета по займам – Правление Кооператива, или Комитет по займам, избираемый в случае достижения численности членов кредитного кооператива (пайщиков) более 1000.

2.2.1 Решение Правления Кооператива или Комитета по займам Кооператива о предоставлении займа члену кредитного кооператива (пайщику) оформляется соответствующим Протоколом, который должны содержать один из следующих вариантов принятого решения:

- предоставить заем (с указанием следующих условий предоставляемого займа: сумма займа, срок возврата займа, процентная ставка по займу, способы обеспечения);
- предложить члену кредитного кооператива (пайщику) изменить условия займа или предоставить дополнительные способы обеспечения исходя из результатов оценки платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика) или членов кредитного

кооператива (пайщиков), выступающих созаёмщиками, а также лиц, готовых предоставить поручительство;

- отказать в предоставлении займа.

2.2.2. Орган кредитного кооператива не вправе принимать решение о предоставлении займа членам кредитного кооператива (пайщикам), если уровень оценки их платежеспособности ниже требований, рассчитанных в соответствии с п. 12.5. настоящего Положения.

2.2.3 Орган кооператива принимает решение по заявке открытым голосованием поднятием руки. Решения правления кредитного кооператива считаются принятыми, если за них проголосовало более двух третей количества присутствующих на заседании членов правления кредитного кооператива. Решение правления Кооператива оформляются протоколом.

2.3. Заявка должна быть рассмотрена органом Кооператива и решение относительно ее принято в срок не более трех рабочих дней со дня ее получения. В случае, если заемщик подал заявку, но решение о заключении договора займа не может быть принято в его присутствии, то по письменному требованию заемщика ему предоставляется справка, содержащая информацию о дате приема Кооперативом к рассмотрению его заявки о предоставлении займа.

2.4. Заявки рассматриваются в порядке их поступления, вне зависимости от величины запрашиваемой суммы займа. Исключения могут быть сделаны для членов (пайщиков), являющихся ветеранами, инвалидами, многодетными, или в чрезвычайных случаях (смерть близких родственников, тяжелое заболевание, пожар и т.п.).

2.5. Заявка подлежит рассмотрению при наличии приложенных к ней установленных настоящим Положением документов, необходимых для получения займа на определенную сумму. Орган Кооператива может потребовать от члена (пайщика) предоставления других дополнительных документов, подтверждающих его платежеспособность и (или) обеспечивающих возврат займа.

2.6. В случае если после рассмотрения заявки и приложенных к ней документов, орган Кооператива считает невозможным ее удовлетворить, орган Кооператива вправе отказать в предоставлении займа без объяснения причин (за исключением случаев отказа на основании заключения ответственного сотрудника Кооператива по ПОД/ФТ) или по согласованию с членом (пайщиком) изменить условия займа. При отказе в предоставлении займа на основании заключения ответственного сотрудника по ПОД/ФТ член (пайщик) информируется о причинах отказа, а также о наличии у него права предоставить в Кооператив реабилитирующие документы и (или) сведения. Информация об отказе от заключения договора потребительского займа либо предоставления потребительского займа или его части направляется Кооперативом в бюро кредитных историй в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 218-ФЗ "О кредитных историях".

2.7. Принимая решение о выдаче (или отказе в выдаче) займа орган Кооператива вправе руководствоваться не только предоставленной членом (пайщиком) документацией, но и такими мотивами как репутация пайщика, наличие или отсутствие у него и членов его семьи постоянной работы, иных доходов и т.п. Орган Кооператива, принимающий решение о предоставлении займа, обязан учитывать аккуратность члена (пайщика) в погашении Кооперативу предыдущих займов.

2.8. Для принятия решения о выдаче займа, в том числе, производится оценка следующих факторов:

- платежеспособности заемщика (поручителя при наличии);
- наличия обеспечения возврата займа.

2.9. Решение органа Кооператива о предоставлении займа, принятое в соответствии с настоящим Положением, является сношанием для заключения договора займа с членом Кооператива (пайщиком), подавшим такую заявку, на условиях, предусмотренных договором и настоящим Положением.

3. Виды займов и порядок их предоставления.

3.1. Предоставляемые Кооперативом займы могут быть:

- связанными с осуществлением предпринимательской деятельности;
- потребительскими;
- обеспеченными залогом недвижимого имущества (ипотекой) (далее также: «ипотечными»);
- потребительскими - ипотечными (на строительство или приобретение недвижимого имущества).

3.2. По договору займа Кооператив как заемодавец передает в собственность члену (пайщику) Кооператива как заемщику денежные средства, а член (пайщик) Кооператива обязуется возвратить Кооперативу такую же сумму денег (сумму займа), а также уплатить проценты за пользование займом в порядке и сроки, установленные условиями договоров займа.

3.3. Договор займа должен быть заключен в письменной форме независимо от его суммы.

3.4. Договор займа подписывается со стороны заемщиков – членами (пайщиками) Кооператива, получающими заем, а со стороны кредитора – Председателем Правления Кооператива, либо лицом, имеющим соответствующие полномочия, оформленные надлежащим образом.

3.5. Договор займа со стороны заемщика может быть подписан его уполномоченным представителем на основании нотариально заверенной доверенности, если данный заемщик ранее уже получал заем в Кооперативе.

3.6. Для заключения договора займа, заемщик одновременно с подачей заявки должен предоставить следующие документы:

Перечень для физических лиц:

1) документы (подтверждённые уполномоченными организациями (органами) и (или) справка по форме установленной Правлением Кооператива), подтверждающие получение и размер регулярных доходов от (в виде):

- заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
- предпринимательской деятельности;
- дивидендов, процентов и выплат;
- пенсионных выплат и стипендий;
- сдачи имущества в аренду;
- алиментов и пособий на детей;
- доходы от участия на фондовых рынках, бирже;

2) документы на недвижимое имущество (технические, подтверждающие право собственности, о стоимости), предоставляемое в залог (если требуются);

Перечень для юридических лиц:

1) заверенные надлежащим образом копии учредительных документов, в том числе копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет, устава;

2) выписку из ЕГРЮЛ,

3) копию бухгалтерской и налоговой отчетности за предыдущий отчетный период.

4) документы на недвижимое имущество (технические, подтверждающие право собственности, о стоимости), предоставляемое в залог (если требуются);

3.7. Договор займа считается заключенным с момента передачи заемщику денежных средств.

3.8. Конкретные условия займа, не установленные типовыми формами договоров, в том числе о сумме займа, сроке ее возврата, размере и порядке уплаты процентов, а также другие существенные, необходимые и (или) требуемые Законом условия определяются сторонами при заключении договора займа. Типовые формы договоров для каждого вида займа для многократного применения устанавливаются Правлением Кооператива.

3.9. При заключении договора займа Кооператив в целях обеспечения исполнения обязательств по данному договору вправе потребовать от заемщика застраховать за свой счет от рисков утраты и повреждения заложенное имущество на сумму, не превышающую размера обеспеченного залогом требования, а также застраховать иной страховой интерес заемщика.

3.10. Размер суммы займа может составлять от 30 000 (тридцати тысяч) рублей до 30 000 000 (тридцати миллионов) рублей.

3.11. Заем предоставляется в рублях (валюте РФ) и выдается заемщику наличными денежными средствами в кассе Кооператива. Сумма займа может быть перечислена Кооперативом на счет заемщика, открытого в кредитной организации либо на средство электронного платежа заемщика. Также, сумма займа может быть выдана путем зачета взаимных требований и иными не запрещенными Законом способами. Факт передачи денежных средств членом кооператива (пайщиком) в кооператив и выплат Кооперативом денежных средств в пользу члена кооператива (пайщика) подтверждается оформлением кассовых документов, либо, в случае безналичных расчетов – платежными поручениями, а также иными, не запрещенными законом способами.

3.12. Срок возврата суммы займа определяется сторонами договора займа, но не должен превышать 15 (пятнадцать) лет с момента выдачи - потребительского ипотечного (на приобретение или строительство недвижимого имущества) и 1 (один) год с момента выдачи иных займов. Стороны вправе продлить срок возврата суммы займа путем заключения дополнительного соглашения к договору займа. Пролонгация (продление) срока возврата суммы займа может проводиться неоднократно при условии выполнения заемщиком всех своих обязательств по договору займа.

3.13. Рассмотрение заявки о предоставлении займа и иных документов заемщика, в том числе оценка его платежеспособности осуществляются Кооперативом бесплатно.

3.14. При заключении потребительского займа Кооператив обязан предоставить заемщику информацию о суммах и датах платежей заемщика по договору потребительского займа или порядке их определения с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга по займу, и сумм, направляемых на погашение процентов, членских взносов в каждом платеже, а также общей суммы выплат заемщика в течение срока действия договора потребительского займа, определенной исходя из условий договора потребительского займа, действующих на дату заключения договора потребительского займа (график платежей по договору потребительского займа).

3.15. После заключения договора займа Кооператив обязан направлять в порядке, установленном договором, заемщику следующие сведения или обеспечить доступ к ним:

- 1) размер текущей задолженности заемщика перед заемодавцем по договору займа;
- 2) даты и размеры произведенных и предстоящих платежей заемщика по договору займа (размеры предстоящих платежей заемщика по займу с переменной процентной ставкой определяются в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»);
- 3) иные сведения, указанные в договоре займа.

3.16. Для предоставления заемщику информации по займу Кооператив использует согласованные с ним при заключении договора займа способы взаимодействия (телефонная связь, телеграфные сообщения, текстовые, голосовые и иные сообщения, передаваемые по сетям электросвязи, в том числе подвижной радиотелефонной связи; почтовые отправления и (или) способы обеспечения доступа заемщика к информации в сети Интернет.

4. Условия договора потребительского займа (за исключением ипотечного).

4.1 Договор потребительского займа состоит из общих условий и индивидуальных условий. Договор потребительского займа может содержать элементы других договоров (смешанный договор), если это не противоречит Федеральному закону № 353-ФЗ.

4.2 Общие условия договора потребительского займа устанавливаются Кооперативом в одностороннем порядке в целях многоократного применения.

Кооперативом в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении потребительского займа, в том числе на официальном сайте Кооператива в сети «Интернет») размещается следующая информация об условиях предоставления, использования и возврата потребительского займа:

- 1) наименование Кооператива, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа, контактный телефон, по которому осуществляется связь с Кооперативом, официальный сайт Кооператива в сети «Интернет», о членстве в саморегулируемой организации в сфере финансового рынка;
- 2) требования к заемщику, которые установлены Кооперативом, и выполнение которых является обязательным для предоставления потребительского займа;
- 3) сроки рассмотрения оформленного заемщиком заявления о предоставлении потребительского займа и принятия Кооперативом решения относительно этого заявления, а также перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления, в том числе для оценки кредитоспособности заемщика;
- 4) виды потребительского займа;
- 5) суммы потребительского займа и сроки его возврата;
- 6) валюты, в которых предоставляется потребительский заем;
- 7) способы предоставления потребительского займа, в том числе с использованием заемщиком электронных средств платежа;
- 8) процентные ставки в процентах годовых, а при применении переменных процентных ставок - порядок их определения, соответствующий требованиям Федерального закона;
- 8.1) дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование потребительским займом, или порядок ее определения;
- 9) виды и суммы иных платежей заемщика по договору потребительского займа;
- 10) диапазоны значений полной стоимости потребительского займа, определенных с учетом требований Федерального закона
- 11) периодичность платежей заемщика при возврате потребительского займа, уплате процентов и иных платежей по займу;
- 12) способы возврата заемщиком потребительского займа, уплаты процентов по нему, включая бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору потребительского займа;
- 13) сроки, в течение которых заемщик вправе отказаться от получения потребительского займа;
- 14) способы обеспечения исполнения обязательств по договору потребительского займа;
- 15) ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение договора потребительского займа, размеры неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены;
- 16) информация об иных договорах, которые заемщик обязан заключить, и (или) иных услугах, которые он обязан получить в связи с договором потребительского займа, а также информация о возможности заемщика согласиться с заключением таких договоров и (или) оказанием таких услуг либо отказаться от них;
- 17) информация о возможном увеличении суммы расходов заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расходов в рублях, в том числе при применении переменной процентной ставки;
- 18) информация о возможности запрета уступки Кооперативом третьим лицам прав (требований) по договору потребительского займа;
- 19) порядок предоставления заемщиком информации об использовании потребительского займа (при включении в договор потребительского займа условия об использовании заемщиком полученного потребительского займа на определенные цели);
- 20) подсудность споров по искам Кооператива к заемщику;
- 21) формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского займа.

4.3 Информация, об условиях предоставления, использования и возврата потребительского займа (п.п. 1-21 п. 4.2), доводится до сведения заемщика бесплатно. Копии документов, содержащих указанную информацию, должны быть предоставлены заемщику по его запросу бесплатно или за плату, не превышающую затрат на их изготовление.

4.4 Индивидуальные условия договора потребительского займа согласовываются Кооперативом и заемщиком индивидуально и включают в себя следующие условия:

- 1) сумма потребительского займа или лимит кредитования и порядок его изменения;
- 2) срок действия договора потребительского займа и срок возврата потребительского займа;
- 3) валюта, в которой предоставляется потребительский заем;
- 4) процентная ставка в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки - порядок ее определения, соответствующий требованиям настоящего Федерального закона, ее значение на дату предоставления заемщику индивидуальных условий;
- 5) информация об определении курса иностранной валюты в случае, если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении потребительского займа, отличается от валюты, в которой предоставлен потребительский заем;
- 5.1) указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре потребительского займа переменной процентной ставки потребительского займа на один процентный пункт, начиная со второго очередного платежа, на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора потребительского займа;
- 6) количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору потребительского займа или порядок определения этих платежей;
- 7) порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате потребительского займа;
- 8) способы исполнения денежных обязательств по договору потребительского займа в населенном пункте по месту нахождения заемщика, указанному в договоре потребительского займа, включая бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по такому договору в населенном пункте по месту получения заемщиком оферты (предложения заключить договор) или по месту нахождения заемщика, указанному в договоре потребительского займа;
- 9) указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора потребительского займа;
- 10) указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору потребительского займа и требования к такому обеспечению;
- 11) цели использования заемщиком потребительского займа (при включении в договор потребительского займа условия об использовании заемщиком потребительского займа на определенные цели);
- 12) ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора потребительского займа, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения;
- 13) возможность запрета уступки кредитором третьим лицам прав (требований) по договору потребительского займа;
- 14) согласие заемщика с общими условиями договора потребительского займа соответствующего вида;
- 15) услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора потребительского займа (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание;
- 16) способ обмена информацией между кредитором и заемщиком.

Если общие условия договора потребительского займа противоречат индивидуальным условиям договора потребительского займа, применяются индивидуальные условия договора потребительского займа.

4.5. Заемщик вправе сообщить Кооперативу о своем согласии на получение потребительского займа, на условиях, указанных в индивидуальных условиях договора потребительского займа, в течение пяти рабочих дней со дня предоставления заемщику неподписанного экземпляра

договора потребительского займа с этими индивидуальными условиями договора для согласования. Кооператив не вправе изменять в одностороннем порядке предложенные заемщику индивидуальные условия договора потребительского займа в течение пяти рабочих дней со дня их получения заемщиком.

4.6. В случае получения Кооперативом подписанных заемщиком индивидуальных условий договора потребительского займа (подписанного экземпляра договора потребительского займа) по истечении срока, установленного пунктом 4.5. настоящего Положения, данный договор считается не заключенным.

4.7. Заемщик в порядке, установленном договором потребительского кредита (займа), обязан уведомить кредитора об изменении контактной информации, используемой для связи с ним, об изменении способа связи кредитора с ним - это должно быть в договоре

4.8. Информация о наличии просроченной задолженности по договору потребительского займа (о факте просроченной задолженности, контактном телефоне Кооператива либо третьего лица, действующего по поручению, от имени и за счет Кооператива, в том числе на основании гражданско-правового договора или доверенности, о сумме займа, процентов и иных платежей, не уплаченных в срок, которые определены условиями договора займа, порядок и сроки погашения просроченной задолженности, а также о последствиях просрочки исполнения денежного обязательства) направляется заемщику бесплатно способом и в срок, которые предусмотрены данным договором займа, но не позднее семи дней с даты возникновения просроченной задолженности.

4.9. По договору потребительского займа, срок возврата потребительского займа по которому на момент его заключения не превышает одного года, не допускается начисление процентов, неустойки (штрафа, пени), иных мер ответственности по договору потребительского займа, а также платежей за услуги, оказываемые Кооперативом заемщику за отдельную плату по договору потребительского займа, после того, как сумма начисленных процентов, неустойки (штрафа, пени), иных мер ответственности по договору потребительского займа, а также платежей за услуги, оказываемые Кооперативом заемщику за отдельную плату по договору потребительского займа (далее - фиксируемая сумма платежей), достигнет размера, установленного действующим законодательством на момент заключения договора потребительского займа.

4.10. Сотрудник Кооператива, ответственный за взаимодействие с заемщиками, обязан еженедельно отслеживать информацию о просроченных платежах по договорам займа.

4.11. Нарушение заемщиком сроков возврата суммы займа и (или) уплаты процентов по договору займа влечет наступление ответственности, установленной законом, договором займа, а также возникновение у Кооператива права потребовать в установленном законом и (или) договором порядке досрочного возврата всей оставшейся у заемщика суммы займа вместе с причитающимися по договору займа процентами и (или) расторжения договора займа.

4.12. В случае нарушения заемщиком условий договора потребительского займа в отношении сроков возврата сумм основного долга и (или) уплаты процентов продолжительностью (общей продолжительностью) более чем шестьдесят календарных дней в течение последних ста восемидесяти календарных дней Кооператив вправе потребовать досрочного возврата оставшейся суммы потребительского займа вместе с причитающимися процентами и (или) расторжения договора потребительского займа, уведомив об этом заемщика способом, установленным договором, и установив разумный срок возврата оставшейся суммы займа, который не может быть менее чем тридцать календарных дней с момента направления Кооперативом уведомления.

4.13. В случае нарушения заемщиком условий договора потребительского займа, заключенного на срок менее чем шестьдесят календарных дней, по сроку возврата сумм основного долга и (или) уплаты процентов продолжительностью (общей продолжительностью) более чем десять календарных дней Кооператив вправе потребовать досрочного возврата оставшейся суммы потребительского займа вместе с причитающимися процентами или расторжения договора, уведомив об этом заемщика способом, установленным договором, и

установив разумный срок возврата оставшейся суммы займа, который не может быть менее чем десять календарных дней с момента направления Кооперативом уведомления.

5. Платежи по займу.

5.1. Возврат суммы займа и (или) уплата процентов за пользование суммой займа должны осуществляться в кассу Кооператива (бесплатный способ), либо путем перечисления на счет Кооператива (за счет заемщика) ежемесячными платежами по графику платежей, в случае если он определен сторонами как приложение к договору займа.

5.2. В случае если сумма произведенного заемщиком платежа по договору потребительского займа (за исключением ипотечного) недостаточна для полного исполнения обязательств заемщика по договору, данная сумма погашает задолженность заемщика в следующей очередности:

- 1) задолженность по процентам;
- 2) задолженность по основному долгу;
- 3) штрафные санкции;
- 4) проценты, начисленные за текущий период платежей;
- 5) сумма основного долга за текущий период платежей;
- 6) иные платежи, предусмотренные законодательством РФ о потребительском кредите (займе) или договором потребительского займа.

5.3. В случае если сумма произведенного заемщиком платежа по договору потребительского ипотечного займа, а также займа, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, недостаточна для полного исполнения заемщиком своих обязательств, то данная сумма погашает задолженность заемщика в следующей очередности:

- 1) судебные расходы;
- 2) проценты за пользование суммой потребительского займа и членские взносы;
- 3) задолженность по возврату суммы потребительского займа (основной долг);
- 4) штрафы.

5.4. За предоставление и пользование суммой займа заемщик уплачивает Кооперативу проценты. Процентная ставка по договору займа определяется в процентах годовых в следующем диапазоне: от 7 % до 85 %. Конкретная величина процентной ставки в указанном диапазоне определяется сторонами договора в условиях договора займа при его заключении:

- **по потребительским договорам займа** от 7%, максимальная процентная ставка ограничивается предельным значением полной стоимости займа, рассчитанным Банком России и действующим в соответствующем периоде (полная стоимость договора потребительского займа не может превышать более чем на одну треть среднерыночную полную стоимость, рассчитанную Банком России);

- **обеспеченными залогом недвижимого имущества (ипотечными)** от 7% до максимальной процентной ставки, ограниченной максимальным размером, установленным Советом директоров Банка России и действующим в соответствующий период.

- **потребительскими ипотечными (на приобретение или строительство недвижимого имущества)** от 7% - до максимальной процентной ставки, ограниченной максимальным размером, установленным Советом директоров Банка России и действующим в соответствующий период.

- **связанными с осуществлением предпринимательской деятельности** от 7% до 85% годовых.

5.5. При расчете процентов количество дней в году принимается равным фактическому количеству: 365/366 дней на весь период действия договора.

5.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату потребительского займа (за исключением ипотечного) и (или) уплате процентов за пользование этой суммой займа, заемщик уплачивает Кооперативу штраф величину которого, стороны договора определяют в индивидуальных условиях договора займа при его заключении, но не более 20 % годовых от суммы просроченной задолженности по договору потребительского займа.

5.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату ипотечного займа и (или) просрочки уплаты ежемесячных платежей, заемщик уплачивает Кооперативу штраф в размере не превышающим ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора в случае, если по условиям этих договоров проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае, если по условиям этих договоров проценты за пользование займом за соответствующий период нарушения обязательств не начисляются.

5.7.1. В случае утраты, повреждения или ухудшения предмета залога либо ухудшения условий иных способов обеспечения займа, согласованных сторонами, заемщик уплачивает Кооперативу единовременный штраф в размере 15 (пятнадцати) % от суммы потребительского ипотечного займа.

5.7.2. В случае нарушения заемщиком своих обязанностей, установленных договором потребительского ипотечного займа, (кроме случаев, предусмотренных пунктами 5.7, 5.7.1 настоящего Положения), Заемщик уплачивает Займодавцу единовременный штраф в размере 10 (десяти)% от суммы потребительского займа за каждый факт нарушения.

5.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату займа, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности и (или) уплате процентов за пользование этой суммой займа, заемщик уплачивает Кооперативу штраф:

5.8.1. За несвоевременный возврат суммы займа (нарушение срока возврата суммы займа, установленного договором займа), а так же просрочки уплаты процентов за пользование суммой займа и просрочки уплаты членских взносов на срок более трех месяцев, Заемщик уплачивает Займодавцу единовременный штраф в размере 10 (десять) % от суммы займа.

5.8.2. За нарушение срока уплаты процентов за пользование суммой займа, установленного договором займа, просрочку уплаты членских взносов, Заемщик уплачивает Займодавцу единовременный штраф в размере 10 (десяти) % от суммы неуплаченных процентов за каждый факт нарушения указанного срока (за каждый несвоевременный ежемесячный платеж).

5.8.3. В случае ухудшения условий способов обеспечения займа, Заемщик уплачивает Займодавцу единовременный штраф в размере 15 (пятнадцати) % от суммы займа.

5.8.4. В случае нарушения Заемщиком своих обязательств, по договору займа (кроме случаев, предусмотренных пунктами 5.8.1. – 5.8.3. настоящего положения), Заемщик уплачивает Займодавцу единовременный штраф в размере 5 (пяти) % от суммы займа за каждый факт нарушения.

5.9. При расчете размеров штрафов берется фактическое количество дней в году 365/366 на весь период действия договора. Суммы штрафов, рассчитываются по формуле: процентная ставка/кол-во дн. в году * кол-во дн. с даты просроченного платежа до фактического погашения * сумму просроченной задолженности /100.

5.10. При изменении размера предстоящих платежей по договору потребительского займа Кооператив по заявлению (просьбе) заемщика предоставляет обновленный график платежей по договору займа непосредственно заемщику в день подписания соответствующего приложения к договору займа.

6. Полная стоимость потребительского и потребительского ипотечного займа.

6.1. Полная стоимость потребительского и потребительского ипотечного займа (далее по тексту настоящего раздела при их совместном упоминании, также – «займа») определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и определяется по формуле, установленной на момент заключения договора займа. При определении полной стоимости займа все платежи, предшествующие дате выдачи денежных средств заемщику, включаются в состав платежей, осуществляемых заемщиком на дату начального платежа по договору займа.

6.2. Полная стоимость займа определяется как в процентах годовых, так и в денежном выражении. Полная стоимость займа размещается в квадратных рамках в правом верхнем углу первой страницы договора займа перед таблицей, содержащей индивидуальные условия договора потребительского займа, перед текстом условий потребительского ипотечного займа и наносится цифрами и прописными буквами черного цвета на белом фоне четким, хорошо читаемым шрифтом максимального размера из используемых на этой странице размеров шрифта. Полная стоимость займа в денежном выражении размещается справа от полной стоимости займа, определяемой в процентах годовых. Площадь каждой квадратной рамки должна составлять не менее чем 5 процентов площади первой страницы договора потребительского займа.

Полная стоимость потребительского займа в процентах годовых указывается с точностью до третьего знака после запятой.

6.3. В расчет полной стоимости потребительского и ипотечного займа включаются следующие платежи заемщика:

- 1) по погашению основной суммы долга по договору займа;
- 2) по уплате процентов по договору займа;
- 3) платежи заемщика в пользу займодавца, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора займа и (или) если выдача займа поставлена в зависимость от совершения таких платежей;
- 4) плата за выпуск и обслуживание электронного средства платежа при заключении и исполнении договора займа;
- 5) платежи в пользу третьих лиц, если обязанность заемщика по уплате таких платежей следует из условий договора займа, в котором определены такие третьи лица, и (или) если выдача займа поставлена в зависимость от заключения договора с третьим лицом. Если условиями договора займа определено третье лицо, для расчета полной стоимости займа используются применяемые этим лицом тарифы. Тарифы, используемые для расчета полной стоимости займа, могут не учитывать индивидуальные особенности заемщика. Если займодавец не учитывает такие особенности, заемщик должен быть проинформирован об этом. В случае, если при расчете полной стоимости займа платежи в пользу третьих лиц не могут быть однозначно определены на весь срок предоставления займа, в расчет полной стоимости займа включаются платежи в пользу третьих лиц за весь срок предоставления займа исходя из тарифов, определенных на день расчета полной стоимости займа. В случае, если договором займа определены несколько третьих лиц, расчет полной стоимости займа может производиться с использованием тарифов, применяемых любым из них, и с указанием информации о лице, тарифы которого были использованы при расчете полной стоимости займа, а также информации о том, что при обращении заемщика к иному лицу полная стоимость займа может отличаться от расчетной;
- 6) сумма страховой премии по договору страхования в случае, если выгодоприобретателем по такому договору не является заемщик или лицо, признаваемое его близким родственником;

7) сумма страховой премии по договору добровольного страхования в случае, если в зависимости от заключения заемщиком договора добровольного страхования заемодавцем предлагаются разные условия договора займа, в том числе в части срока возврата займа и (или) полной стоимости займа в части процентной ставки и иных платежей.

6.3.1. В расчет полной стоимости в процентах годовых включаются платежи заемщика, указанные в п. 6.1. и 6.3. настоящего Положения. Под полной стоимостью займа в денежном выражении понимается сумма всех платежей заемщика, указанных в п. 6.1. и подпунктах 2 - 7 п. 6.3. настоящего Положения.

6.4. В расчет полной стоимости потребительского и ипотечного займа не включаются:

1) платежи заемщика, обязанность осуществления которых заемщиком следует не из условий договора займа, а из требований Федерального закона;

2) платежи, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением заемщиком условий договора займа;

3) платежи заемщика по обслуживанию займа, которые предусмотрены договором займа и величина и (или) сроки уплаты которых зависят от решения заемщика и (или) варианта его поведения;

4) платежи заемщика в пользу страховых организаций при страховании предмета залога по договору залога, обеспечивающему требования к заемщику по договору займа;

5) платежи заемщика за услуги, оказание которых не обуславливает возможность получения займа и не влияет на величину полной стоимости займа в части процентной ставки и иных платежей, при условии, что заемщику предоставляется дополнительная выгода по сравнению с оказанием таких услуг на условиях публичной оферты и заемщик имеет право отказаться от услуги в течение четырнадцати календарных дней с возвратом части оплаты пропорционально стоимости части услуги, оказанной до уведомления об отказе.

6.5. На момент заключения договора потребительского займа полная стоимость займа не может превышать рассчитанное Банком России среднерыночное значение полной стоимости потребительского займа соответствующей категории потребительского займа, применяемое в соответствующем календарном квартале, более чем на одну треть. В случае существенного изменения рыночных условий, влияющих на полную стоимость потребительского кредита займа в процентах годовых, Советом директоров Банка России в зависимости от категории потребительского займа, в том числе от вида кредитора, могут быть установлены периоды, в течение которых указанное ограничение не подлежит применению.

6.5.1. Условия пункта 6.5. настоящего положения применяются к договорам потребительского займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой (ипотечным).

7. Право заемщика на отказ от получения потребительского займа и досрочный возврат потребительского займа

7.1. Заемщик вправе отказаться от получения потребительского займа полностью или частично, уведомив об этом Кооператив до истечения установленного договором срока его предоставления.

7.2. Заемщик в течение четырнадцати календарных дней с даты получения потребительского займа имеет право досрочно вернуть всю сумму потребительского займа или ее часть без предварительного уведомления Кооператива с уплатой процентов за фактический срок использования займа.

7.3. Заемщик в течение тридцати календарных дней с даты получения потребительского займа, предоставленного с условием использования заемщиком полученных средств на определенные цели, имеет право вернуть досрочно Кооперативу всю сумму потребительского займа или ее часть без предварительного уведомления Кооператива с уплатой процентов за фактический срок использования займа.

7.4. Заемщик имеет право вернуть досрочно Кооперативу всю сумму полученного потребительского займа или ее часть, уведомив об этом Кооператив способом, установленным договором потребительского займа, не менее чем за тридцать календарных дней до дня возврата потребительского займа, если более короткий срок не установлен договором потребительского займа.

7.5. Досрочный возврат части потребительского займа не влечет за собой необходимость изменения договоров, обеспечивающих исполнение обязательств заемщика по договору потребительского займа.

8. Уступка прав (требований) по договору займа.

8.1. Кооператив вправе осуществлять уступку прав (требований) по договору займа третьим лицам, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, содержащим условие о запрете уступки, согласованное при его заключении в порядке, установленном Федеральным законом. При этом заемщик сохраняет в отношении нового кредитора все права, предоставленные ему в отношении первоначального кредитора в соответствии с федеральными законами.

8.2. При уступке прав (требований) по договору потребительского займа Кооператив вправе передавать персональные данные заемщика и лиц, предоставивших обеспечение по договорам займа, в соответствии с законодательством РФ о персональных данных.

8.3. Лицо, которому были уступлены права (требования) по договору займа, обязано хранить ставшую ему известной в связи с уступкой прав (требований) банковскую тайну и иную охраняемую законом тайну, персональные данные, обеспечивать конфиденциальность и безопасность указанных данных и несет ответственность за их разглашение.

8.4. При заключении договора займа стороны могут прийти к соглашению о запрете Кооперативу уступки третьим лицам прав (требований) по договору займа.

8.5. Кооператив вправе осуществлять уступку прав (требований) по договору потребительского займа только юридическому лицу, осуществляющему профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов, юридическому лицу, осуществляющему деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц в качестве основного вида деятельности, специализированному финансовому обществу или физическому лицу, указанному в письменном согласии заемщика, полученном Кооперативом после возникновения у заемщика просроченной задолженности по договору потребительского займа, если запрет на осуществление уступки не предусмотрен федеральным законом или договором, содержащим условие о запрете уступки, согласованное при его заключении в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

9. Особенности ипотечного займа.

9.1. Требования Федерального закона № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», за исключением случаев, прямо им предусмотренных, не применяются к отношениям, возникающим в связи с предоставлением Кооперативом ипотечного займа.

9.2. К договорам ипотечных займов применяются следующие требования Федерального закона № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»:

9.2.1. В договоре займа, который заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой, должна быть определена полная стоимость займа, обеспеченного ипотекой, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом.

9.2.2. К договору займа, который заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика, по

которому обеспечены ипотекой, применяются требования Федерального закона № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» в части:

1) размещения информации о полной стоимости займа на первой странице договора займа;

2) запрета на взимание заемодавцем вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые заемодавец действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика;

3) размещения информации об условиях предоставления, использования и возврата займа в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении займа, в том числе в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"), а также в части доведения до сведения заемщика иной предусмотренной Федеральным законом информации;

4) предоставления заемщику графика платежей по договору займа;

5) бесплатного осуществления заемодавцем операций по банковскому счету заемщика, если условиями договора займа предусмотрено его открытие.

9.2.3. В расчет полной стоимости займа по договору займа, который заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, наряду с платежами заемщика, указанными в п. 6.1. и 6.3. настоящего Положения - для полной стоимости займа, выраженной в процентах годовых, и платежами заемщика, указанными в п. 6.1. и подпунктах 2 - 7 п. 6.3. настоящего Положения, - для полной стоимости займа в денежном выражении включается сумма страховой премии, выплачиваемой заемщиком по договору страхования предмета залога, обеспечивающего требования к заемщику по договору займа.

9.2.4. По договору займа, которые заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, определяется примерный размер среднемесячного платежа заемщика, рассчитываемый в порядке, установленном Банком России, и носящий информационный характер. Примерный размер среднемесячного платежа заемщика размещается в квадратной рамке справа от информации о полной стоимости потребительского займа в денежном выражении и наносится цифрами и прописными буквами. Площадь квадратной рамки должна составлять не менее чем 5 процентов площади первой страницы договора займа, который заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.

9.2.5. Размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по возврату займа и (или) уплате процентов за пользование займом по договору займа, который заключен с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, не может превышать размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения соответствующего договора в случае, если по условиям договора займа проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае, если по условиям договора займа проценты за пользование займом за соответствующий период нарушения обязательств не начисляются.

10. Особенности изменения условий договора займа, который заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика

10.1. Заемщик - физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, договор займа, обязательства по которому обеспечены

ипотекой, вправе в любой момент в течение времени действия такого договора, за исключением случая, указанного в п.6 п.10.2. настоящего положения, обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее - льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер займа, предоставленного по такому договору займа, не превышает максимальный размер займа, установленный Правительством Российской Федерации для займов, по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер займа для займов, по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;
- 2) условия такого договора займа ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в п.10.1 настоящего Положения (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в п.10.1 настоящего Положения, условия первоначального договора займа, прекращенного в связи с заключением с заемщиком (одним из заемщиков) нового договора займа, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному договору займа. При этом ранее осуществленное изменение условий договора займа по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в п.10.1 настоящего Положения, в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1 - 5 п.10. 2 настоящего Положения, не рассматривается в качестве несоблюдения требований настоящего пункта и не является основанием для отказа в предоставлении льготного периода в случае обращения заемщика (одного из заемщиков) с требованием, указанным в настоящей части, в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 6 п.10.2 настоящего Положения. Ранее осуществленное изменение условий договора займа по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в п.10.1 настоящего Положения, в связи с обстоятельствами, предусмотренным пп. 6 п.10.2 настоящего Положения, не рассматривается в качестве несоблюдения требований настоящего пункта и не является основанием для отказа в предоставлении льготного периода в случае обращения заемщика (одного из заемщиков) с требованием, указанным в настоящей части, в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1 - 5 п. 10.2 настоящего Положения;
- 3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков), или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков) жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". При этом не учитывается право заемщика (одного из заемщиков) на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 4) заемщик на день направления требования, указанного в настоящей части, находится в трудной жизненной ситуации.

10.2. Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

- 1) регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы, либо прекращения трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;
- 2) признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- 3) временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;
- 4) снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по договору займа, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, указанным в п. 10.1 настоящего Положения, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями договора займа и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;
- 5) увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения договора займа, с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, указанным в п.10.1 настоящего Положения, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями договора займа и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика.
- б) проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, муниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов.

10.3. Требование заемщика, указанное в п.10.1 настоящего Положения, должно содержать:

- 1) указание на приостановление исполнения своих обязательств по договору займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо указание на размер платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода;
- 2) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, указанных в п. 10.2. настоящего Положения.

10.4. К требованию заемщика, указанного в п.10.1 настоящего Положения, должно быть приложено согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

10.5. Заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода. При этом дата начала льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению с требованием, указанным в п.10.1 настоящего Положения. В случае, если заемщик в своем требовании не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода - дата направления требования заемщика кредитору.

Если заемщик в требовании, указанном в п.10.1 настоящего Положения, определил дату начала льготного периода, предоставляемого в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп.б п.10.2 настоящего Положения, до даты окончания льготного периода, предоставленного ему в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1 - 5 п.10.2 2 настоящего Положения, действие льготного периода, предоставленного в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1 – 5, п. 10.2. настоящего Положения, автоматически досрочно прекращается при предоставлении льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп.6 п. 10.2 настоящего Положения. Если заемщик в требовании, указанному в п.10.1 настоящего Положения, определил дату начала льготного периода, предоставляемого в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1-5 п.10.2 настоящего Положения, до даты окончания льготного периода, предоставленного ему в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп.6 п.10.2 настоящего Положения, действие льготного периода, предоставленного в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп.6 п.10.2 настоящего Положения, автоматически досрочно прекращается при предоставлении льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными пп. 1 – 5 п. 10.2 настоящего Положения.

10.6. Требование заемщика, указанное в п. 10.1 настоящего Положения, представляется кредитору способом, предусмотренным договором, или путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку.

10.7. Заемщик при представлении требования, указанного в п.10.1 настоящей статьи, вправе приложить документы, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, или выдать доверенность кредитору при его согласии на получение документов, указанных в настоящей части.

10.8. Документами, подтверждающими нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в пп. 3 п.10.1 настоящего Положения, являются:

- 1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации.
- 2) выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19 апреля 1991 года N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации".
- 3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
- 4) листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством.

5) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, книга учета доходов индивидуального предпринимателя, применяющего патентную систему налогообложения, книга учета доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единий сельскохозяйственный налог), по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности, за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с требованием, указанным в п.10.1 настоящего Положения - для подтверждения обстоятельств, указанных пп. 4 п.10.2 настоящего Положения, или за текущий год и год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, указанных в пп.5. п. 10.2. настоящего Положения, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пп.5.п.10.2 настоящего Положения. Если заемщик в период, за который предоставляются предусмотренные настоящим пунктом документы, осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности. Заемщиком, находящимся в отпуске по уходу за ребенком, в целях подтверждения обстоятельств, указанных в пп.4. п.10.2. настоящего Положения, также может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение заемщика в отпуске по уходу за ребенком;

6) свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя.

7) документы об установлении фактов проживания заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, муниципального и муниципального характера, выдаваемые органами местного самоуправления, наделенными Федеральным законом от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" полномочиями по установлению таких фактов, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пп. 6 п. 10.2. настоящего Положения.

10.9. Кредитор, получивший требование заемщика, указанное в п.10.1 настоящего Положения, в срок, не превышающий пяти рабочих дней, обязан рассмотреть указанное требование и в случае его соответствия требованиям настоящей статьи сообщить заемщику об изменении условий договора займа в соответствии с представленным заемщиком требованием, направив ему уведомление способом, предусмотренным договором, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

10.10. В целях рассмотрения требования заемщика, указанного в п.10.1 настоящего Положения, кредитор в срок, не превышающий двух рабочих дней, следующих за днем получения требования заемщика, вправе запросить у заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в пп.3 п.10.1 настоящего Положения. В этом случае срок, указанный в п 10.9 настоящего Положения, исчисляется со дня предоставления заемщиком запрошенных документов.

10.11. Кредитор не вправе требовать у заемщика предоставления документов, отличных от указанных в части 10.8 настоящего Положения.

10.12. Несоответствие требования заемщика, указанного в п.10.1 настоящего Положения, требованиям настоящего Положения и действующему законодательству является основанием для отказа заемщику в удовлетворении его требования. Кредитор обязан уведомить заемщика об отказе в удовлетворении его требования способом, предусмотренным договором, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

10.13. В случае неполучения заемщиком от кредитора в течение десяти рабочих дней после дня направления требования, указанного в п.10.1 настоящего Положения, уведомления, предусмотренного частью 9 настоящей статьи, или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным со дня направления заемщиком требования кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

10.14. Со дня направления кредитором заемщику уведомления, указанного в п.10.9 настоящего Положения, условия соответствующего кредитного договора (договора займа) считаются измененными на время льготного периода на условиях, предусмотренных требованием заемщика, указанным в п.10.1 настоящего Положения, и с учетом требований настоящей статьи. Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по договору займа не позднее окончания льготного периода.

10.15. В течение льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по договору займа и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по соответствующему договору займа.

10.16. Заемщик вправе в любой момент времени в течение льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) займа без прекращения льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые заемщик должен был бы заплатить в течение действия льготного периода, если бы ему не был установлен льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие льготного периода прекращается и кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по договору займа не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящей части.

10.17. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода, на основании его требования, указанного в п.10.1 настоящего Положения, а также в случае досрочного погашения заемщиком в течение льготного периода суммы (части суммы) займа размер обязательств заемщика, погашаемых в соответствии с настоящей частью, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных заемщиком в течение льготного периода.

10.18. По окончании льготного периода платежи, которые должны были быть уплачены заемщиком в течение льготного периода исходя из действовавших до предоставления льготного периода условий договора займа, но не были уплачены заемщиком в связи с предоставлением ему льготного периода, фиксируются в качестве обязательств заемщика.

10.19. По окончании льготного периода платежи по договору займа, уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления льготного периода условиям договора займа, уплачиваются заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями

указанно договора займа, и согласно графику платежей, действовавшему до предоставления льготного периода.

10.20. Платежи, указанные в п 10.18 настоящего Положения и не уплаченные заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных п.10.19 настоящего Положения, в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями указанного договора займа, до погашения размера обязательств заемщика, зафиксированного в соответствии с п.10.19 настоящего Положения. При этом срок возврата займа продлевается на срок действия льготного периода.

10.21. Платежи, уплаченные заемщиком в течение льготного периода, направляются кредитором прежде всего в счет погашения обязательств, указанных в п.10.18 настоящего Положения.

10.22. Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата займа по окончании льготного периода, погашают в первую очередь обязательства, указанные в п.10.18 настоящего Положения.

10.23. Кредитор по договору займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии с настоящей статьей, обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке.

11. Обеспечение займа.

11.1. Возврат займа, выданного члену Кооператива (пайщику), обеспечивается:

11.1.1. поручительством одного или нескольких лиц на условиях, установленных настоящим Положением;

11.1.2. залогом недвижимого имущества, принадлежащего одному или нескольким лицам на условиях, установленных настоящим Положением;

11.1.3. одновременно поручительством и залогом недвижимого имущества одного или нескольких лиц на условиях, установленных настоящим Положением;

11.2. Поручительство оформляется договорами поручительства, заключаемым Кооперативом с физическими лицами гражданами РФ, либо с юридическим лицами (далее – поручители), согласившимися полностью и солидарно отвечать перед Кооперативом за исполнение членом Кооператива (пайщиком) – заемщиком, получающим заем, его обязательств по возврату займа и (или) уплаты процентов за пользование займом, в соответствии с действующим законодательством РФ. Поручители отвечают перед Кооперативом в том же объеме, как и член Кооператива (пайщик) - заемщик, получающий заем, включая уплату процентов за пользование займом, неустоек (пеней, штрафов) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков Кооператива, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства членом Кооператива (пайщиком) – заемщиком.

11.3. Для заключения договора поручительства поручитель должен предоставить следующие документы:

Перечень для физических лиц:

- 1) заполненную анкету по форме, установленной Правлением Кооператива;
- 2) документы (подтверждённые уполномоченными организациями (органами) и (или) справка по форме установленной Правлением Кооператива), подтверждающие получение и размер регулярных доходов от (в виде):
 - заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
 - предпринимательской деятельности;
 - дивидендов, процентов и выплат;
 - пенсионных выплат и стипендии;
 - сдачи имущества в аренду;

- алиментов и пособий на детей;
 - доходы от участия на фондовых рынках, бирже.
- 3) документы на недвижимое имущество (технические, подтверждающие право собственности, о стоимости), предоставляемое в залог (если требуются);
 4) иные документы (по требованию кооператива).

Перечень для юридических лиц:

- 1) заполненную анкету по форме, установленной Правлением Кооператива;
- 2) заверенные надлежащим образом копии учредительных документов, в том числе копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет, устава;
- 3) выписку из ЕГРЮЛ полученную по состоянию не ранее чем за пятнадцать дней до дня обращения,
- 4) копию бухгалтерской и налоговой отчетности за предыдущий отчетный период.
- 5) документы на недвижимое имущество (технические, подтверждающие право собственности, о стоимости), предоставляемое в залог (если требуются);
- 6) иные документы (по требованию кооператива).

11.4. Конкретные условия договора поручительства, не установленные типовыми формами договоров поручительства, определяются сторонами договора при его заключении. Типовые формы договоров поручительства для многократного применения устанавливаются Правлением Кооператива.

Договор поручительства, заключаемый Кооперативом с поручителями, должен содержать:

- 1) отсылки к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;
- 2) об объеме ответственности поручителя (принимает ли он на себя ответственность за исполнение обязательства в целом или в его части) с указанием суммы;
- 3) об обстоятельствах, при которых наступает ответственность поручителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств должника;
- 4) о виде ответственности поручителя (солидарная и (или) субсидиарная ответственность);
- 5) о правах и обязанностях поручителя и кредитного кооператива;
- 6) о прекращении поручительства;
- 7) о сроке договора поручительства;
- 8) о подсудности споров в случае их возникновения между кредитным кооперативом и поручителем.

11.5. Залог недвижимого имущества оформляется договором о его залоге (ипотеки), заключаемым Кооперативом с членом Кооператива (пайщиком) – заемщиком, получающим заем, или третьим лицом, предоставляющим свое имущество для обеспечения возврата выдаваемого займа и (или) уплаты других обязательств, установленных договором займа. В силу залога Кооператив как залогодатель по обеспеченному залогом обязательству, имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом Кооператива (пайщиком) – заемщиком, получившим заем, этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (далее - залогодателя). В случаях и в порядке, которые установлены законом, удовлетворение требования Кооператива по обеспеченному залогом обязательству может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность Кооператива. Залог обеспечивает требование Кооператива в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты за пользование займом, неустойки (пени, штрафы) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Кооператива на содержание заложенного имущества и расходов по взысканию.

11.6. Залогодателем имущества может выступать только его собственник.

11.7. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется действующим законодательством РФ об ипотеке.

11.8. Недвижимое имущество, предлагаемое Кооперативу в залог, должно быть свободно от прав иных, нежели залогодатель, лиц, не состоять под спором (не являться предметом чьих-либо исков), арестом. По соглашению сторон возможен последующий залог. В случае если передаваемое в залог имущество находится в совместной (долевой) собственности, залогодатель обязан предоставить письменное согласие участников совместной долевой собственности на передачу имущества в залог.

11.9. Удовлетворение требования Кооператива как залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд допускается, если иное не предусмотрено законом, на основании соглашения Кооператива с залогодержателем в порядке, установленном законом.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть заключено в любое время.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть включено в договор о залоге.

11.10. Договор о залоге недвижимого имущества (ипотеки) должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашение сторон не установлена нотариальная форма, соответствовать требованиям Федерального закона от 16.07.1998 № 102 –ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) и подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор залога, заключаемый кредитным кооперативом с залогодателями в качестве обеспечения по договору займа, должен содержать условия:

- 1) отсылку к договору займа, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;
- 2) о предмете залога (описание заложенного имущества) и его оценке;
- 3) о существе, размере и сроке исполнения договора займа;
- 4) о правах, обязанностях и ответственности сторон.

11.11. Оценка недвижимого имущества (предмета залога), которым обеспечивается возврат займа членом Кооператива (пайщиком), осуществляется при заключении договора залога (ипотеки) на основании согласования между Кооперативом и залогодателем стоимости этого предмета ипотеки.

11.12. При согласовании стоимости предмета ипотеки с залогодателем, начальник отдела кредитования и вкладов Кооператива проводит анализ стоимости предмета ипотеки согласно предоставленным залогодателем документам, подтверждающим право собственности и стоимость данного недвижимого имущества. Для определения, предлагаемой Кооперативом для согласования с залогодателем, залоговой стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества, начальник отдела кредитования и вкладов Кооператива обязан ориентироваться на среднюю рыночную стоимость аналогичного недвижимого имущества, сложившуюся в Волгоградской области на момент заключения договора залога с учетом физического состояния (износа) предмета ипотеки.

11.13. Конкретные условия договора о залоге недвижимого имущества (ипотеки) не установленные типовыми формами договоров, определяются сторонами договора при его подписании. Типовые формы договоров залога недвижимого имущества (ипотеки) для многократного применения устанавливаются Правлением Кооператива.

11.14. До заключения договора ипотечного займа на приобретение или строительство жилого помещения заемщиками, имеющими детей и располагающими Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, Кооператив обязан проверить наличие объекта недвижимости и его соответствие условиям проживания в целях контроля действительного улучшения условий проживания заемщика и членов его семьи, а также оформить результат проверки актом проверки наличия и соответствия недвижимого имущества по форме, установленной Правлением Кооператива.

Для обеспечения контроля целевого использования средств материнского (семейного) капитала договор ипотечного займа на приобретение или строительство жилого помещения членом кооператива (пайщиком), на погашение которого предполагается направить средства материнского (семейного) капитала, должен быть заключен с обязательным условием использования заемщиком полученных средств на приобретение (строительство) жилого помещения в целях улучшения жилищных условий семьи заемщика.

Кредитный кооператив не вправе предоставлять ипотечные займы на приобретение или строительство жилого помещения с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала для финансирования сделок, в результате которых не обеспечивается целевой характер использования средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, а также совершения сделок, в результате которых отсутствует фактическое улучшение жилищных условий, в том числе сделок:

- по приобретению (строительству) жилых помещений, непригодных для постоянного проживания граждан (не отвечающих требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации), а также помещений, не отвечающих требованиям законодательства к объектам индивидуального жилищного строительства;

- по приобретению или строительству жилых помещений на земельных участках, не относящихся к жилым территориальным зонам категорий земель населенных пунктов.

11.15. При предоставлении ипотечных займов на приобретение или строительство жилого помещения с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала не допускается повторное в течение одного года использование одного и того же объекта недвижимости (либо части объекта недвижимости) в сделках при заключении договоров ипотеки, связанных с предоставлением займов с погашением их из средств материнского (семейного) капитала, кроме случаев, когда доли всем членам семьи продавца были выделены до отчуждения жилья и предоставлено постановление органов опеки и попечительства, разрешающее отчуждение долей несовершеннолетних.

11.16. При предоставлении ипотечных займов на приобретение или строительство жилого помещения с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала кооператив обязан уделять тщательное внимание сделкам, несущим следующие признаки повышенного риска:

- ипотечный заем предоставляется на приобретение или строительство жилого помещения посредством совершения членом кредитного кооператива (пайщиком) сделок по приобретению доли в жилом помещении, являющимся местом жительства заемщика и членов его семьи, у совместно проживающих родственников заемщика, а также помещения или доли в жилом помещении, ранее принадлежащей пайщику, причитающейся ему в порядке наследования, приватизации;

- ипотечный заем предоставляется для приобретения или строительства жилого помещения, расположенного в населенных пунктах, удаленных от населенного пункта, являющегося местом фактического проживания члена (пайщика) кредитного кооператива и членов его семьи, не обеспеченных надлежащей транспортной, инженерной, социальной, инфраструктурой, возможностями трудоустройства пайщика и взрослых членов его семьи, воспитания и обучения детей.

11.17. Кооператив обязан вести отдельный учет дебиторской задолженности, образовавшейся в связи с предоставлением ипотечных займов членам кредитного кооператива (пайщикам).

11.18. Договор ипотечного займа должен содержать условия:

- о сумме передаваемых денежных средств,
- о способе передачи денежных средств,
- о размере платы (процентов) за пользование членом кредитного кооператива (пайщиком) денежными средствами, указываемом в процентах годовых,
- о порядке взимания платы (процентов) за пользование членом кредитного кооператива (пайщиком) денежными средствами,
- о цели предоставления ипотечного займа,

Договоры ипотечных займов должны предусматривать условие об обязанности заемщика обеспечить возможность осуществления Кооперативом контроля за целевым использованием суммы займа.

- о сроке, на который заключается договор ипотечного займа, и о порядке возврата денежных средств, в том числе периодичность (сроки) платежей по договору ипотечного займа и условие о возможности досрочного возврата денежных средств,
- об ответственности заемщика за нарушение обязательств по договору ипотечного займа, размере неустойки (штрафа, пени) или порядке их определения,
- о согласии (или несогласии) заемщика на уступку кредитным кооперативом прав (требований) по договору ипотечного займа третьим лицам,
- о способе, которым дополнительно обеспечивается исполнение обязательств по договору ипотечного займа,
- о подсудности споров.

11.19. Договор ипотечного займа на приобретение или строительство жилого помещения с последующим погашением его средствами материнского (семейного) капитала должен предусматривать возможность пролонгации договора на более длительный срок в случае, если по каким-либо причинам Пенсионным фондом Российской Федерации будет отказано в перечислении средств материнского (семейного) капитала в погашение задолженности по займу. При этом срок погашения займа должен рассчитываться исходя из платежеспособности члена (пайщика) Кооператива на момент заключения договора займа.

11.20. Доля дебиторской задолженности по ипотечным займам на приобретение или строительство жилого помещения, погашение которых предполагается осуществлять за счет средств материнского (семейного) капитала, должна составлять не более 60% (шестидесяти) от общей суммы задолженности по предоставленным Кооперативом займам.

11.20.1 Объем предоставленных Кооперативом в течение последнего квартала займов на приобретение (строительство) жилого помещения, условиями погашения которых предусматривается возможность использования средств материнского (семейного) капитала, до 1 октября 2023 года должен составлять не более 20 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью, с 1 октября 2023 года - не более 15 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью, с 1 января 2024 года – не более 12,5 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью.

Объем поступивших в течение четырех последних кварталов средств (части средств) материнского (семейного) капитала, направленных в Кооператив в соответствии с п.3, ч.7, ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» на уплату первоначального взноса и (или) уплату процентов по займам, представленным членам (пайщикам) Кооператива по договору займа, заключенному с Кооперативом, до 1 октября 2023 года должен составлять не более 80 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью, с 1 октября 2023 года – не более 70 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью, с 1 января 2024 года – не более 60 процентов от общего объема предоставленных займов в течение четырех кварталов в соответствии с отчетностью.

Настоящий пункт вступает в силу с момента вступления в силу Указания Центрального Банка Российской Федерации № 6367-У от 22.02.2023г.

12. Порядок оценки платежеспособности члена Кооператива (пайщика) или членов Кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками, лиц, предоставляющих поручительство, при получении ипотечного займа (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала).

12.1. Оценка платежеспособности члена Кооператива (пайщика) или членов Кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками при получении ипотечного займа (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала), а также лиц, готовых

предоставить поручительство по договору ипотечного займа осуществляется кредитным кооперативом до принятия решения о предоставлении ипотечного займа.

12.2. Оценка платежеспособности лиц, указанных в п. 12.1. настоящего Положения, осуществляется на основании представленных ими в Кооператив документов вместе с заявкой о предоставлении ипотечного займа, анкеты поручительства, где клиент Кооператива сообщает об имеющихся доходах и расходах. Кооперативом учитываются как официальные, так и неофициальные (справка по форме Кооператива) источники доходов.

12.3. Проверка достоверных источников доходов осуществляется путем получения данных от клиентов Кооператива, из официальных источников или из выписок о поступлениях зарплатной платы, пенсионных и иных выплат на счета в банках.

12.3.1. Официальными источниками проверки подлинности предоставленной ими информации могут служить данные с личных кабинетов клиентов/профилей: Пенсионного фонда (ПФР), Федеральной налоговой службы, Госуслуг.

12.3.2 Информацию об имеющихся регулярных расходах, клиенты Кооператива так же указывают в заявке о предоставлении ипотечного займа, анкете поручительства, которая учитывается при оценке платежеспособности клиентов Кооператива.

12.4. Процедура оценки платежеспособности лиц, указанных в п. 12.1 Положения, допустимый уровень их платежеспособности и вероятности возврата ипотечного займа выполняется начальником отдела кредитования и вкладов Кооператива, и включает в себя:

1) Проверку документов о получении и размере следующих регулярных доходов:

- заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- доходов в виде дивидендов, процентов и выплат;
- доходы от участия на фондовых рынках, бирже;
- пенсионных выплат и стипендий;
- доходов от сдачи имущества в аренду;
- алиментов и пособий на детей;
- документы, подтверждающие получение иных доходов.

2) Анализ результатов оценки предмета ипотеки, определенной в соответствии с п. 11.12. настоящего Положения.

3) Анализ регулярных расходов, указанных лицами в анкете, заполняемой по форме установленной Правлением Кооператива.

4) Анализ бухгалтерской отчетности юридических лиц, в случае предоставления ими поручительства и залога, обеспечивающих возврат ипотечного займа:

- анализ абсолютных показателей бухгалтерской отчетности (итогов баланса, иммобилизованных активов, мобильных средств, чистых активов, заемных средств, собственного капитала в обороте и т.д.);
- анализ относительных показателей бухгалтерской отчетности (коэффициентов ликвидности, автономии, финансовой устойчивости, финансового рычага, покрытия основных средств собственными средствами, обеспеченности текущей деятельности собственными оборотными средствами, маневренности собственного капитала и т.д.);
- финансовый анализ укрупненного баланса посредством применения вертикального и горизонтального анализа, а также метода балансовой увязки;

5) Расчет (оценку) платежеспособности лиц исходя из условий договора ипотечного займа и возможности возврата ипотечного займа с учетом обеспечения.

6) Вывода о способности лиц надлежащим образом исполнить все обязательства по договору ипотечного займа исходя из его условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий ипотечного займа или способов обеспечения по нему.

12.5. Расчет (оценка) платежеспособности и вывод о способности надлежащим образом исполнить все обязательства по договору ипотечного займа лиц, указанных в пункте 12.1 Положения, выполняются начальником отдела кредитования и вкладов Кооператива, главным бухгалтером Кооператива. Результаты расчета (оценки) с соответствующим выводом оформляются в виде письменного Отчета по форме, установленной Правлением Кооператива,

который предоставляются органу Кооператива, принимающему решение о предоставлении ипотечного займа.

12.6. Расчет (оценка) платежеспособности, указанный в п. 12.4 настоящего Положения, основан на расчете платежеспособности заемщика и поручителя исходя из среднемесячного дохода за последние 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей, скорректированный на сумму оценки недвижимого имущества (предмета залога), которым обеспечивается возврат займа заемщиком, согласно п. 11.11 настоящего Положения.

1) На основании сведений о доходах, указанных в заявке, и представленного пакета документов производится классификация дохода основного заемщика и поручителя по следующей схеме.

Первый этап - Расчет реального «текущего дохода» физического лица.

Под реальным текущим доходом понимается заявленный доход физического лица на текущий момент времени, с учетом поправок на степень достоверности (подтверждения) данного дохода представленными клиентом документами. Реальный текущий доход (ТД) определяется по формуле:

$$ТД = ((ЗД (заявленный доход) – СН (сумма уплаченного налога (НДФЛ)) / РП (расчетный период)* min (Балл скоринга по текущему доходу (%)),$$

где Балл скоринга по текущему доходу = Базовый балл скоринга дохода.

Базовый балл скоринга дохода определяет «среднее» ожидаемое завышение заявленного дохода над реальными доходами заемщика. Базовый балл рассчитывается по следующей матрице (Таблица 1):

Таблица 1 - Базовый балл скоринга дохода

Вид дохода	Базовый Балл скоринга дохода
	Основной Заемщик / Поручитель
Документально подтвержденный доход	100%
Документально не подтвержденный доход	80%

В случае, когда часть заявленного дохода является документально подтвержденной, данная сумма дохода принимается с базовым баллом 100%, а неподтвержденная часть принимается с базовым баллом 80% согласно матрице.

2) На основании реального текущего дохода (ТД) рассчитывается свободный доход (СД) заемщика и поручителя по ипотечной заявке по следующей формуле:

$$СД = (ТД – А – ТП - ПМ), где:$$

А – ежемесячные алиментные платежи (при наличии);

ТП – ежемесячные платежи по текущим (действующим) кредитным обязательствам (при наличии);

ПМ – величина прожиточного минимума, определяемая как сумма прожиточных минимумов на заемщика или поручителя и 25% от прожиточного минимума на каждого несовершеннолетнего ребенка заемщика или поручителя. В расчет используется величина прожиточного минимума, установленная для трудоспособного населения нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в котором расположен предмет ипотеки на дату рассмотрения заявки.

3) Определяется совокупный свободный доход (ССД) заемщика как сумма свободного дохода заемщика (без учета поручителей) и свободного дохода каждого поручителя.

4) Платежеспособность заемщика определяется следующим образом:

$$Р = ССД * Т, где Т – срок кредитования (в месяцах).$$

Полученная величина платежеспособности заемщика увеличивается на сумму оценки недвижимого имущества (предмета залога) (О), которым обеспечивается возврат займа заемщиком, согласно п. 11.11 настоящего Положения.

5) Рассчитывается максимальный размер предоставляемого займа (S) по следующей формуле:

$$S = \frac{P + O}{i * T}$$

$$1 + \frac{1}{12 * 100}$$

Где i – годовая процентная ставка по займу.

13. Разрешение споров

13.1. Все споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения договоров займа разрешаются с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров, в соответствии с действующим законодательством. Срок рассмотрения претензии - 10 (десять) рабочих дней с момента ее направления заказной почтовой корреспонденцией.

13.1.1. При этом, все споры и разногласия, возникающие по инициативе Кооператива:

- связанными с осуществлением предпринимательской деятельности рассматриваются в Арбитражном суде Волгоградской области.
- по договорам потребительского займа рассматриваются в судах общей юрисдикции по месту нахождения (регистрации) ответчика;
- по договорам ипотечного займа в судах общей юрисдикции по месту нахождения предоставленного в залог недвижимого имущества, либо в соответствии с определенной договором подсудностью .

14. Заключительные положения.

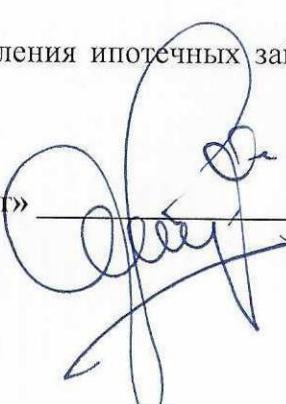
14.1. Настоящее Положение утверждается общим собранием членов Кооператива.

14.2 Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения Общим собранием членов (пайщиков) Кооператива.

14.3. В части, неурегулированной настоящим Положением, применяются нормы действующего законодательства РФ, Устава и иных внутренних нормативных документов Кооператива.

Приложение: Таблица «Условия предоставления ипотечных займов членам (пайщикам) КПК «Инвест»

Председатель Кооператива КПК «Инвест»



Мищустин Р.Г.

Условия предоставления ипотечных займов членам (пайщикам) КПК «Инвест»					
Размер и порядок начисления штрафных санкций					
Наименование программы (продукта)	Диапазон суммы	Диапазон сроков кредитования	Правила начисления процентов	Диапазон процентных ставок	Условия предоставления ипотечных займов членам (пайщикам) КПК «Инвест»
1. Договор залога обременительный недвижимого имущества (ипотекой)	от 30 000 (тридцати тысяч) рублей до 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей	определяется сторонами договора займа, но не должен превышать 1 (один) год с момента выдачи иных займов. Стороны вправе продлить срок возврата суммы займа путем заключения соглашения к договору займа (продление) сроком возврата суммы займа (продление) может проводиться неоднократно при условии выполнения заемщиком всех своих обязательств по договору займа.	При расчете процентов на весь период действия договора:	от 7% до максимальной процентной ставки, ограниченной максимальным размером, установленным Советом директоров Банка России и полностью или частями, действующим в соответствующий период.	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату ипотечного займа и (или) просрочки уплаты ежемесячных платежей, заемщик уплачивает Кооперативу штраф в размере не превышающим ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора в случае, если по условиям этих договоров проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств, в случае утраты, повреждения или ухудшения предмета залога либо ухудшения условий иных способов обеспечения займа, согласованных сторонами, заемщик уплачивает Кооперативу единовременный штраф в размере 15 (пятнадцати) % от суммы потребительского ипотечного займа.
2. Договор потребительского – ипотечного кредитования на строительство или приобретение недвижимого имущества (с использованием средств материнского капитала)	от 30 000 (тридцати тысяч) рублей до 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.	определяется сторонами договора займа, но не должен превышать 15 (пятнадцать) лет с момента выдачи – потребительского ипотечного (на приобретение недвижимого имущества) и 1 (один) год с момента выдачи иных займов. Стороны вправе продлить срок возврата суммы займа путем заключения дополнительного соглашения к договору займа. Пролонгация (продление) срока возврата суммы займа может проводиться неоднократно при условии выполнения заемщиком всех своих обязательств по договору займа.	При расчете процентов на весь период действия договора:	от 7% до максимальной процентной ставки, ограниченной максимальным размером, установленным Советом директоров Банка России и полностью или частями, действующими в соответствующий период.	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату ипотечного займа и (или) просрочки уплаты ежемесячных платежей, заемщик уплачивает Кооперативу штраф в размере не превышающим ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора в случае, если по условиям этих договоров проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае утраты, повреждения или ухудшения условий иных способов обеспечения займа, согласованных сторонами, заемщик уплачивает Кооперативу единовременный штраф в размере 15 (пятнадцати) % от суммы потребительского ипотечного займа.
3. Договор потребительского – ипотечного кредитования на строительство недвижимого имущества	от 30 000 (тридцати тысяч) рублей до 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.	определяется сторонами договора займа, но не должен превышать 15 (пятнадцать) лет с момента выдачи – потребительского ипотечного (на приобретение недвижимого имущества) и 1 (один) год с момента выдачи иных займов. Стороны вправе продлить срок возврата суммы займа путем заключения дополнительного соглашения к договору (продление) срока возврата суммы займа может проводиться неоднократно при условии выполнения заемщиком всех своих обязательств по договору займа.	При расчете процентов на весь период действия договора:	от 7% до максимальной процентной ставки, ограниченной максимальным размером, установленным Советом директоров Банка России и полностью или частями, действующими в соответствующий период.	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по возврату ипотечного займа и (или) просрочки уплаты ежемесячных платежей, заемщик уплачивает Кооперативу штраф в размере не превышающим ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора в случае, если по условиям этих договоров проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае утраты, повреждения или ухудшения условий иных способов обеспечения займа, согласованных сторонами, заемщик уплачивает Кооперативу единовременный штраф в размере 15 (пятнадцати) % от суммы потребительского ипотечного займа.

Прошито, пронумеровано на 28 февраль восемьдесят

Председатель правления КПК «Инвест»

/Мишустина Р.Г./
(ФИО)

