

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Правления КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»

Протокол заседания правления КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»

№ 16/23 от 25 июля 2023 г.

## Программы выдачи займов пайщикам и расчета членского взноса

1. Заём под залог недвижимости.

1) Цель займа – потребительские цели. При этом конкретная цель предоставления займа может быть предусмотрена Индивидуальными условиями договора, при этом Кредитору предоставляется право контроля за целевым использованием целевого займа с одновременным возложением на заемщика обязанности обеспечить возможность осуществления такого контроля. Для категории № 2, которая определяется исходя из цели займа и скоринговых показателей, которым должны соответствовать участники сделки, согласно «Требованиям к участникам сделки», целью займа (одной из целей займа) является полное погашение/рефинансирования иных кредитов/займов.

2) Заем предоставляется физическим лицам, которые должны соответствовать требованиям, указанным в «Требованиях к участникам сделки».

3) Заем предоставляется в безналичной форме.

4) Минимальный срок займа зависит от категории, которая определяется исходя из цели займа и скоринговых показателей, которым должны соответствовать участники сделки, согласно «Требованиям к участникам сделки», а именно:

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 1 - 12 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 2 - 12 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 3 - 36 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 4 - 60 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 5 - 60 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 6 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 7 - 60 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 8- 60 месяцев;

5) Максимальный срок займа зависит от категории, которая определяется исходя из цели займа и скоринговых показателей, которым должны соответствовать участники сделки, согласно «Требованиям к участникам сделки», а именно:

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 1 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 2 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 3 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 4 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 5 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 6 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 7 - 120 месяцев;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 8- 120 месяцев;

6) Минимальная Сумма займа – 200 000 руб., максимальная Сумма займа – 15 000 000 руб.

7) Ставка процентов за пользование займом зависит от категории, которая определяется исходя из цели займа и скоринговых показателей, которым должны соответствовать участники сделки, согласно «Требованиям к участникам сделки», а именно:

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 1 - 13,9% годовых;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 2:

Льготная ставка процентов за пользование займом – 13,9% годовых.

Базовая ставка процентов за пользование займом – 17% годовых.

Льготная процентная ставка начисляется на Сумму займа с даты, следующей за датой выдачи Суммы займа (или ее части). В случае отсутствия подтверждения заемщиком по истечении 60 (Шестидесяти) календарных дней полного погашения/рефинансирования иных кредитов/займов, исходя из цели займа, начиная с 61 календарного дня проценты начисляются исходя из Базовой процентной ставки. После подтверждения заемщиком полного погашения/рефинансирования иных кредитов/займов, исходя из цели займа проценты начисляются исходя из Льготной процентной ставки;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 3 - 16,9% годовых;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 4 - 16,9% годовых;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 5 - 13,9% годовых.

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 6 - 16,9% годовых;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 7 - 16,9% годовых;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 8 - 16,9% годовых;

8) Платежи по оплате основного долга и процентов по займу подразделяются на 3 вида:

а) аннуитетный,

б) процентный,

в) смешанный.

Вне зависимости от вида платежа по оплате основного долга и процентов Заёмщиком оплачивается членский взнос в размере, определенном Индивидуальными условиями договора и иными соглашениями.

Погашение задолженности по основному долгу и начисленным процентам за пользование Займом осуществляется в соответствии с Графиком платежей в следующем порядке:

**ДЛЯ ЗАЙМОВ С АННУИТЕТНЫМ ПЛАТЕЖОМ:**

Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату займа и уплате начисленных за пользование Суммой займа процентов в виде ежемесячного аннуитетного платежа из расчета годовой процентной ставки, определенной индивидуальными условиями Договора. Проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа на ее фактический остаток.

В случае выдачи Суммы займа частями, проценты за пользование 1-й частью Суммы займа начисляются за время фактического срока использования данной части Суммы займа (до передачи 2-й части Суммы займа). После передачи второй части Суммы займа проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа в соответствии с Графиком платежей. Проценты на 2-ю часть Суммы займа начисляются со дня, следующего за днем передачи 2-й части Суммы займа.

Последний платеж по графику является корректирующим и определяется как сумма остатка основного долга по Займу и процентов, начисленных на этот остаток по дате фактического возврата Займа включительно.

#### ДЛЯ ЗАЙМОВ С ПРОЦЕНТНОМ ПЛАТЕЖОМ:

Заемщик производит ежемесячные платежи за пользование Суммой займа. Уплата процентов за каждый месяц пользования Суммой займа производится Заемщиком ежемесячно из расчета процентной ставки, определенной Индивидуальными условиями не позднее Даты очередного платежа, следующего за месяцем их начисления, а погашение процентов за последний месяц осуществляется одновременно с погашением основного долга. Проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа.

В случае выдачи Суммы займа частями проценты за пользование начисляются за время фактического срока использования Суммы займа. Проценты на Сумму займа начисляются со дня, следующего за днем передачи Суммы займа.

Погашение процентов за последний месяц осуществляется одновременно с погашением основного долга. Проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа.

#### ДЛЯ ЗАЙМОВ СО СМЕШАННЫМ ПЛАТЕЖОМ:

Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату займа и уплате начисленных за пользование Суммой займа процентов из расчета годовой процентной ставки, определенной индивидуальными условиями Договора, в виде ежемесячного равновеликого платежа, за исключением последнего платежа, который отличается по сумме от ежемесячных платежей. Проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа на ее фактический остаток.

В случае выдачи Суммы займа частями, проценты за пользование 1-й частью Суммы займа начисляются за время фактического срока использования данной части Суммы займа (до передачи 2-й части Суммы займа). После передачи второй части Суммы займа проценты начисляются и уплачиваются в течение фактического срока пользования Суммой займа в соответствии с Графиком платежей. Проценты на 2-ю часть Суммы займа начисляются со дня, следующего за днем передачи 2-й части Суммы займа.

Последний платеж по графику является корректирующим и определяется как сумма остатка основного долга по Займу и процентов, начисленных на этот остаток по дате фактического возврата Займа включительно.

9) Размер пени за неисполнение обязательств по оплате суммы основного долга, процентов за пользование займом, а также членского взноса –  $1/366$  (одна триста шестьдесят шестая) от размера Ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора займа, от суммы просроченной задолженности (включая невозвращенную Сумму займа, не уплаченные в срок проценты за пользование Суммой займа, членские взносы и иные обязательные платежи) за каждый день просрочки до даты фактического исполнения своего обязательства.

10) Обеспечение исполнения обязательств – залог недвижимого имущества, возможно поручительство физического или юридического лица. При этом предмет залога не обеспечивает требование об уплате Заемщиком членских взносов. Залогодатель и поручитель должны соответствовать требованиям, указанным в «Требованиях к участникам сделки».

11) Наличие и размер членского взноса зависит от категории, которая определяется исходя из цели займа и скоринговых показателей, которым должны соответствовать участники сделки, согласно «Требованиям к участникам сделки», а именно:

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 1 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членский взнос в размере 5% от Суммы займа. Указанный членский взнос одновременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение трех рабочих дней после выдачи займа (или ее части).

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 2 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членский взнос в размере 5% от Суммы займа. Указанный членский взнос единовременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение трех рабочих дней после выдачи займа (или ее части).

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 3 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из двух частей: Постоянного членского взноса и Переменного членского взноса.

Размер Постоянного членского взноса определяется в процентном соотношении от Суммы займа по договору и рассчитывается по следующей формуле:

$$0,17\% * \text{срок займа (количество месяцев)} * \text{Сумма займа}$$

Постоянный членский взнос в полном размере начисляется в день выдачи займа и уплачивается заемщиком в рассрочку ежемесячными равновеликими платежами в день платежа по займу в течение всего срока действия договора займа.

Заемщик вносит сумму Постоянного членского взноса в рассрочку до момента полного погашения займа. В случае полного досрочного погашения займа размер Постоянного членского взноса пересчитывается по следующей формуле:

$$0,17\% * \text{срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)} * \text{Сумма займа} + \text{количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения} / \text{количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение} * 0,17\% * \text{Сумма займа}$$

Где срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения, определяется в целых месяцах с округлением в меньшую сторону.

В случае полного досрочного погашения задолженности по займу в целях погашения остатка Постоянного членского взноса Заемщик вносит сумму пересчитанного Постоянного членского взноса, исходя из расчёта согласно настоящей программе с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса. Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса не может быть менее 40 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса равнялась 40 000 рублей. В случае если общая сумма изначально начисленного членского взноса составляет менее 40 000 рублей, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный членский взнос.

Пересчет Постоянного членского взноса осуществляется только в случае добровольного досрочного погашения заемщиком займа в полном объеме, включая сумму основного долга, проценты, пени и иные платежи. Добровольным досрочным погашением считается погашение до момента вынесения судом акта (решения суда, судебного приказа или иного акта) о взыскании с заемщика задолженности по указанному договору займа.

Размер Переменного членского взноса составляет 24,8% годовых на сумму остатка основного долга по договору займа. Указанный Переменный членский взнос начисляется с даты, следующей за датой выдачи Суммы займа (или ее части). Переменный членский взнос ежедневно начисляется в течение первых трех процентных периодов, и подлежит оплате в дату ежемесячного регулярного платежа исходя из графика платежей.

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 4 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из двух частей: Постоянного членского взноса и Переменного членского взноса.

Размер Постоянного членского взноса определяется в процентном соотношении от Суммы займа по договору и рассчитывается по следующей формуле:

$$0,35\% * \text{срок займа (количество месяцев)} * \text{Сумма займа}$$

Постоянный членский взнос в полном размере начисляется в день выдачи займа и уплачивается заемщиком в рассрочку ежемесячными равновеликими платежами в день платежа по займу в течение всего срока действия договора займа.

Заемщик вносит сумму Постоянного членского взноса в рассрочку до момента полного погашения займа. В случае полного досрочного погашения займа размер Постоянного членского взноса пересчитывается по следующей формуле:

*$0,35\% * \text{срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)} * \text{Сумма займа} + \text{количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения} / \text{количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение} * 0,35\% * \text{Сумма займа}$*

Где срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения, определяется в целых месяцах с округлением в меньшую сторону.

В случае полного досрочного погашения задолженности по займу в целях погашения остатка Постоянного членского взноса Заемщик вносит сумму пересчитанного Постоянного членского взноса, исходя из расчёта согласно настоящей программе с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса. Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса не может быть менее 40 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса равнялась 40 000 рублей. В случае если общая сумма изначально начисленного членского взноса составляет менее 40 000 рублей, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный членский взнос.

Пересчет Постоянного членского взноса осуществляется только в случае добровольного досрочного погашения заемщиком займа в полном объеме, включая сумму основного долга, проценты, пени и иные платежи. Добровольным досрочным погашением считается погашение до момента вынесения судом акта (решения суда, судебного приказа или иного акта) о взыскании с заемщика задолженности по указанному договору займа.

Размер Переменного членского взноса составляет 16% годовых на сумму остатка основного долга по договору займа. Указанный Переменный членский взнос начисляется с даты, следующей за датой выдачи Суммы займа (или ее части). Переменный членский взнос ежедневно начисляется в течение первых трех процентных периодов, и подлежит оплате в дату ежемесячного регулярного платежа исходя из графика платежей.

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 5 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членский взнос в размере 17,5% от Суммы займа. Указанный членский взнос одновременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение трех рабочих дней после выдачи займа (или ее части).

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 6 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членский взнос в размере 20% от Суммы займа. Указанный членский взнос одновременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение трех рабочих дней после выдачи займа (или ее части).

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 7 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из двух частей: Постоянного членского взноса и Переменного членского взноса.

Размер Постоянного членского взноса определяется в процентном соотношении от Суммы займа по договору и рассчитывается по следующей формуле:

*$0,5\% * \text{срок займа (количество месяцев)} / 2 * \text{Сумма займа}$*

Постоянный членский взнос в полном размере начисляется в день выдачи займа и уплачивается заемщиком в рассрочку ежемесячными равновеликими платежами в день платежа по займу в течение первых X месяцев действия договора, где X равняется сроку займа (количество месяцев)/2.

Заемщик вносит сумму Постоянного членского взноса в рассрочку до момента полного погашения займа. В случае полного досрочного погашения займа размер Постоянного членского взноса пересчитывается по следующей формуле:

*0,5% \* срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)/2 \* Сумма займа + количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения / количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение \* 0,5% \* Сумма займа*

Где срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения, определяется в целых месяцах с округлением в меньшую сторону.

В случае полного досрочного погашения задолженности по займу в целях погашения остатка Постоянного членского взноса Заемщик вносит сумму пересчитанного Постоянного членского взноса, исходя из расчёта согласно настоящей программе с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса. Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса не может быть менее 40 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса равнялась 40 000 рублей. В случае если общая сумма изначально начисленного членского взноса составляет менее 40 000 рублей, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный членский взнос.

Пересчет Постоянного членского взноса осуществляется только в случае добровольного досрочного погашения заемщиком займа в полном объеме, включая сумму основного долга, проценты, пени и иные платежи. Добровольным досрочным погашением считается погашение до момента вынесения судом акта (решения суда, судебного приказа или иного акта) о взыскании с заемщика задолженности по указанному договору займа.

Размер Переменного членского взноса составляет 16% годовых на сумму остатка основного долга по договору займа. Указанный Переменный членский взнос начисляется с даты, следующей за датой выдачи Суммы займа (или ее части). Переменный членский взнос ежедневно начисляется в течение первых трех процентных периодов, и подлежит оплате в дату ежемесячного регулярного платежа исходя из графика платежей.

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 8 - Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит Постоянные членские взносы.

Размер Постоянного членского взноса определяется в процентном соотношении от Суммы займа по договору и рассчитывается по следующей формуле:

*0,45% \* срок займа (количество месяцев) \* Сумма займа*

Постоянный членский взнос в полном размере начисляется в день выдачи займа и уплачивается заемщиком в рассрочку ежемесячными равновеликими платежами в день платежа по займу в течение всего срока действия договора займа.

Заемщик вносит сумму Постоянного членского взноса в рассрочку до момента полного погашения займа. В случае полного досрочного погашения займа размер Постоянного членского взноса пересчитывается по следующей формуле:

*0,45% \* срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев) \* Сумма займа + количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение,*

*до дня полного досрочного погашения / количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение \* 0,45% \* Сумма займа*

Где срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения, определяется в целых месяцах с округлением в меньшую сторону.

В случае полного досрочного погашения задолженности по займу в целях погашения остатка Постоянного членского взноса Заемщик вносит сумму пересчитанного Постоянного членского взноса, исходя из расчёта согласно настоящей программе с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса. Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса не может быть менее 40 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы Общая сумма подлежащая оплате с учетом ранее выплаченной суммы Постоянного членского взноса и суммы пересчитанного Постоянного членского взноса равнялась 40 000 рублей. В случае если общая сумма изначально начисленного членского взноса составляет менее 40 000 рублей, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный членский взнос.

Пересчет Постоянного членского взноса осуществляется только в случае добровольного досрочного погашения заемщиком займа в полном объеме, включая сумму основного долга, проценты, пени и иные платежи. Добровольным досрочным погашением считается погашение до момента вынесения судом акта (решения суда, судебного приказа или иного акта) о взыскании с заемщика задолженности по указанному договору займа.

12) Помимо взносов, указанных выше в зависимости от принадлежности к различным категориям, заемщики платят следующие членские взносы:

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 1 – иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 2 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 3 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 4 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 5 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 6 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 7 - иные членские взносы отсутствуют;

ДЛЯ КАТЕГОРИИ № 8- членский взнос определяется в зависимости от суммы основного долга по всем займам, на момент распределения пайщика в соответствующую категорию при выдаче займа

При сумме основного долга по займам от 200 000 до 600 000 рублей членский взнос равен 80 000 рублей

При сумме основного долга по займам от 600 001 до 1 000 000 рублей членский взнос равен 160 000 рублей

При сумме основного долга по займам от 1 000 001 до 2 000 000 рублей членский взнос равен 300 000 рублей

При сумме основного долга по займам более 2 000 001 рублей членский взнос равен 450 000 рублей

Указанный членский взнос начисляется и подлежит оплате в течение 3-х рабочих дней с момента, когда заемщик стал принадлежать к указанной категории (момент выдачи первого займа), при этом сам взнос не зависит от количества выданных в последующем займов. Выдача нового займа не является основанием для повторного начисления данного членского взноса.

Указанные программы выдачи займов пайщикам и расчета членского взноса КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» применяются с 26 июля 2023 года. С указанной даты не применяются программы выдачи займов пайщикам КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» в ранее утвержденных редакциях.