

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Общего собрания членов

Протокол Общего собрания членов

№ 1/23 от 10 марта 2023 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

**О порядке предоставления займов членам КПК «Фонд
Ипотечного Кредитования»**

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке предоставления займов членам КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение «О порядке предоставления займов членам КПК «Фонд Ипотечного Кредитования», именуемое далее – Положение, является внутренним нормативным документом КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» (далее - Кооператив).

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №190-ФЗ от 18.07.2009 «О кредитной кооперации», иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Уставом Кооператива.

1.3. Настоящее Положение определяет порядок предоставления, использования и возврата займов членами Кредитного потребительского кооператива «Фонд Ипотечного Кредитования» (далее - Кооператив), включая требования к заемщику, выполнение которых является обязательным для получения займа; перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления о предоставлении займа; виды займов; максимальные и минимальные суммы и сроки возврата займа; максимальные и минимальные процентные ставки за пользование займом; способы обеспечения исполнения обязательств по займу; ответственность за неисполнение обязательств по займу.

1.4. Положение, а также все изменения и дополнения к нему действуют с момента утверждения их Общим собранием членов Кооператива. Положение утверждается бессрочно.

1.5. Деятельность Кооператива по предоставлению членам Кооператива займов регулируется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Кооператива, Положением об органах Кооператива, настоящим Положением, решениями общего собрания членов Кооператива, а также решениями правления и председателя правления Кооператива, принятыми в пределах их компетенции.

1.6. Источником предоставления займов является Фонд финансовой взаимопомощи, который формируется за счет части собственных средств Кооператива, а также привлеченных средств членов Кооператива и иных источников, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Займы предоставляются только членам Кооператива. На получение займа может претендовать любой член Кооператива. Условия предоставления займов членам выборных органов и сотрудникам Кооператива устанавливаются Уставом и Положением об органах Кооператива.

1.8. При предоставлении займов членам Кооператива соблюдаются финансовые нормативы, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. Члены Кооператива должны быть проинформированы об условиях и порядке предоставления им займов. Настоящее Положение, а также образцы заявки на получение займа и договоров займа, заключаемых с членами Кооператива, должны находиться в помещении Кооператива, где производится оформление документов для получения займов, а также на сайте Кооператива и при

необходимости предоставляться для ознакомления. Уполномоченное лицо Кооператива, ведущее первичную работу с членом Кооператива, желающим получить заем, обязано убедиться, что условия предоставления займа ему известны и понятны.

1.10. Каждый заем, предоставляемый членам Кооператива, в обязательном порядке оформляется договором в соответствии с требованиями действующего законодательства, Устава Кооператива, настоящего Положения.

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ ПАЙЩИКАМ И КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ КООПЕРАТИВА ПО ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ

2.1. Предоставляемые займы являются потребительскими займами под залог недвижимого имущества и предоставляются физическим лицам.

2.2. Цель займа - при выдаче займов цель предоставления займа не определяется. При этом конкретная цель предоставления займа может быть предусмотрена Индивидуальными условиями договора займа, при этом Кооперативу предоставляется право контроля за целевым использованием целевого займа с одновременным возложением на заемщика обязанности обеспечить возможность осуществления такого контроля.

2.3. Валюта займа – Рубль РФ. Валюта погашения денежного обязательства и уплаты процентов – Рубль РФ. Заем предоставляются только в безналичной форме.

2.4. Наименование продукта – «Заём под залог».

Наименование программы по выдаче займов - «Заём под залог недвижимости».

2.5. Минимальный срок займа – 1 месяц, максимальный срок займа – 120 месяцев.

2.6. Минимальная сумма займа – 200 000,00 руб., максимальная сумма займа – 15 000 000,00 руб., но не более 90% рыночной стоимости заложенного имущества. Максимальный размер займа определяется на основании платежеспособности заемщика и поручителей. При этом оценка предмета залога, которым обеспечивается возврат займа членом кредитного кооператива (пайщиком), осуществляется по соглашению сторон - кредитного кооператива и залогодателя - или профессиональными оценщиками.

2.7. Ставка процентов за пользование займом от 5% годовых до 17% годовых.

2.8. Уплата процентов за пользование займом осуществляется ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – аннуитетный, процентный или смешанный платеж.

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 дату 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 дату фактического возврата Займа включительно.

Вне зависимости от вида платежа по оплате основного долга и процентов программы могут предусматривать начисление обязательного для оплаты членского взноса.

2.9. 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.

2.10. Обеспечение исполнения обязательств - передача в залог находящегося в собственности Заемщика/Залогодателя объекта недвижимого имущества (залог недвижимости в силу договора/ ипотека в силу закона).

В качестве дополнительной меры обеспечения (не являющейся условием предоставления займов) допускается поручительство дееспособных физических лиц, достигших возраста 18 лет.

2.11. Документы, необходимые для рассмотрения заявления на выдачу займа:

- паспорт гражданина Российской Федерации для каждого участника сделки;
- свидетельство о постановке на налоговый учет (при наличии);
- свидетельство о регистрации по месту пребывания (при наличии);
- свидетельство о праве собственности/ Выписку из ЕГРН в отношении недвижимого имущества, предоставляемого в качестве обеспечения;
- свидетельство о браке/разводе (копия);
- нотариально заверенное согласие супруга/супруги на передачу объекта недвижимости в залог (в случаях, когда необходимость согласия установлена законом);

2.12. По решению Правления кооператива/Комитета по займам у заемщика могут быть запрошены дополнительные документы, необходимые для принятия решения о выдаче займа.

2.13. Заем оформляется только при наличии постоянной регистрации (прописки) у заемщика и поручителя.

2.14. Решение о предоставлении займа члену Кооператива принимается в течение десяти рабочих дней с даты оформления заявки на получение займа и при условии предоставления всех необходимых документов.

2.15. Каждый предоставленный членам Кооператива заем в обязательном порядке оформляется договором займа, в котором указываются сроки предоставления и возврата займа, иные необходимые условия, предусмотренные действующим законодательством. Заемщик - член

Кооператива несет ответственность за выполнение условий договора займа в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.16. Правление Кооператива вправе формировать конкретные программы выдачи займов пайщикам, используя набор условий, перечисленных в настоящем Положении, не выходя за предельные значения сроков, сумм и процентных ставок. При формировании программ выдачи займов пайщикам Правление вправе устанавливать дополнительные требования к заемщикам в рамках отдельных программ помимо требований, предъявляемых Уставом Кооператива к пайщикам. Правление Кооператива определяет наименование программ выдачи займов пайщикам.

3. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЧЛЕНА КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКА), ЛИЦ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ПОРУЧИТЕЛЬСТВО, ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

3.1. Оценка платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика) или членов кредитного кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками при получении ипотечного займа, а также лиц, готовых предоставить поручительство по договору займа, осуществляется кредитным кооперативом до принятия решения о предоставлении ипотечного займа.

3.2. Оценка платежеспособности указанных лиц, осуществляется на основании представленных ими в кредитный кооператив документов (в том числе заявления о предоставлении ипотечного займа) и иной информации, которой располагает кредитный кооператив в соответствии с Порядком оценки платежеспособности.

3.3. Процедуры оценки платежеспособности лиц, допустимый уровень платежеспособности и вероятности возврата ипотечного займа включают в себя:

- Проверку источников получения регулярных доходов указанными лицами, в том числе:

- размер заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
- доходы от предпринимательской деятельности;
- доходы в виде дивидендов, процентов и выплат;
- пенсионные выплаты и стипендии;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- алименты и пособия на детей;
- иные доходы.

- Результаты оценки предмета залога.

- Анализ регулярных расходов заемщика.

- Расчет (оценку) платежеспособности указанных лиц, исходя из условий предоставления ипотечного займа и возможности возврата суммы ипотечного займа с учетом обеспечения.

- Вывод о способности указанных лиц, надлежащим образом исполнить обязательства по договору ипотечного займа исходя из запрашиваемых условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий ипотечного займа или способов обеспечения по нему.

3.4. Расчет (оценка) платежеспособности указанных лиц, выполняется уполномоченным должностным лицом кредитного кооператива, и ее результаты оформляются в письменном виде.

3.5. Результаты оценки платежеспособности представляются органу кредитного кооператива, принимающему решение о предоставлении ипотечного займа.

3.6. Решение органа кредитного кооператива о предоставлении ипотечного займа члену кредитного кооператива (пайщику) оформляется протоколом, который должен содержать один из следующих вариантов принятого решения:

- предоставить ипотечный 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 предоставления ипотечного займа или предоставить дополнительные способы обеспечения исходя из результатов оценки платежеспособности указанных лиц;
- отказать в предоставлении ипотечного займа.

4. ЗАЯВКА НА ПОЛУЧЕНИЕ ЗАЙМА И ПОРЯДОК ЕЕ РАССМОТРЕНИЯ

4.1. Член Кооператива, желающий получить заем, в обязательном порядке заполняет заявку на получение займа. Форма заявки утверждается правлением Кооператива. Заявка должна содержать следующую информацию:

- сведения о члене Кооператива;
- необходимые сумма и срок займа;
- краткое описание предлагаемого обеспечения займа.

4.2. Решение о предоставлении займов принимается правлением Кооператива или Комитетом по займам, в случае его наличия.

4.3. Заявки членов Кооператива на получение займа рассматриваются строго в порядке их поступления вне зависимости от величины запрашиваемой суммы займа.

4.4. Заявка подлежит рассмотрению только при наличии и соответствии установленным требованиям всех документов, необходимых для получения займа на определенную сумму. Орган Кооператива может потребовать от заемщика предоставления дополнительных документов, подтверждающих его платежеспособность, или документов по обеспечению возврата займа.

4.5. В случае если после рассмотрения заявки и приложенной к ней документации выясняется невозможность предоставления займа, запрашиваемого членом Кооператива, орган Кооператива вправе отказать в предоставлении займа либо, по согласованию с членом Кооператива, изменить сумму и срок займа.

4.6. Принимая решения о выдаче (или отказе в выдаче) займа, орган Кооператива руководствуется Порядком оценки платежеспособности и предоставленной документацией.

4.7. По результатам рассмотрения поступивших от пайщика Кооператива документов уполномоченный орган может отказать пайщику в предоставлении займа без объяснения причин.

4.8. До получения потребительского займа член Кооператива знакомится с общими условиями договоров потребительского займа, размещенными в помещениях операционных офисов Кооператива, а также на официальном сайте Кооператива в сети Интернет. Член Кооператива вправе получить распечатанный экземпляр общих условий договоров потребительского займа в случае необходимости.

4.9. Член Кооператива вправе отказаться от получения займа до подписания договора потребительского займа.

5. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ

5.1. Погашение займа осуществляется в порядке, установленном соответствующим договором займа, Общими условиями договоров микрозайма (потребительского займа) и Графиком платежей.

5.2. Бесплатный способ исполнения обязательств для заемщиков-физических лиц предусматриваются в условиях договоров займа.

5.3. Суммы, уплаченные заемщиком, третьими лицами (в том числе и поручителями) в счет погашения задолженности по договору займа, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в очередности, установленной Договором займа и действующим законодательством.

5.4. За ненадлежащее исполнение условий договора займа могут быть предусмотрены пени и/или штрафы. Кооператив вправе уменьшить размер пени и/или штрафа за ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по договору займа или отменить их полностью или частично, установить период, в течение которого они не взимаются, либо принять решение об отказе взимать пени и/или штраф.

5.5. Информация, входящая в состав кредитной истории заемщика и определенная ст. 4 ФЗ «О кредитных историях», передается Кооперативом в бюро кредитных историй, с которым Кооперативом заключен соответствующий договор.

5.6. Договор займа действует до полного исполнения пайщиком обязательств, вытекающих из такого договора, если не будет прекращен по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае несвоевременного возврата членом Кооператива займа и (или) компенсации по нему на сумму займа Кооператив вправе начислить заемщику дополнительный компенсационный взнос за задержку возврата займа и (или) компенсации по нему в размерах, устанавливаемых правлением Кооператива. Размер дополнительного компенсационного взноса должен быть указан в договоре займа.

5.8. Возврат предоставленного займа обеспечивается договором о залоге недвижимого имущества. Залог обеспечивает требование залогодержателя-Кооператива в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, начисленные компенсационные взносы, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения и расходов по взысканию, то есть связанных с возмещением судебных издержек и иных расходов по обращению взыскания на заложенное имущество и расходов, вызванных реализацией заложенного имущества. Допускаются иные виды обеспечения исполнения обязательств заемщика.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все уведомления и сообщения направляются Займодавцем и Заемщиком в письменной форме, а также предусмотренными договором способами.

6.2. Все изменения и дополнения в договор займа вносятся только на основании письменного соглашения между Займодавцем и Заемщиком.

6.3. Типовые формы договоров займа, поручительства и залога, заключаемых между членами Кооператива, поручителями и Кооперативом, а также иные решения, касающиеся основных принципов предоставления займов членам Кооператива, изменения видов займов, решения об изменении размеров компенсационных взносов по займам, принимаются правлением Кооператива.