

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Правления КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»  
Протокол заседания правления КПК «Фонд Ипотечного Кредитования»  
№ 08/25 от 13 марта 2025 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.

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 КФЛЗК-25,9** - 12 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,9 ЕВ** - 12 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -20,9 ЕВ** - 12 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК-22,5 ЕВ** - 12 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 КФЛЗК-25,9** - 120 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,9 ЕВ** - 120 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -20,9 ЕВ** - 120 месяцев;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,5 ЕВ** - 120 месяцев;

6) Минимальная Сумма займа – 200 000 руб., максимальная Сумма 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 КФЛЗК-25,9**- 15 000 000 руб.;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,9 ЕВ** - 15 000 000 руб.;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -20,9 ЕВ**- 15 000 000 руб.;

**ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,5 ЕВ** - 15 000 000 руб.;

7) Ставка процентов за пользование займом – 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 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.

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. При этом проценты за пользование займом и иные платежи, предусмотренные договором займа, продолжают начисляться за соответствующий период нарушения исполнения обязательств и подлежат оплате заемщиком.

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

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

## **ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -25,9:**

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:

$$0,75\% * \text{срок займа (количество месяцев)} * \text{Сумма займа}$$

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:

$$0,75\% * \text{Срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)} * \text{Сумма займа} + \text{количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения} / \text{количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение} * 0,75\% * \text{Сумма займа}$$

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. В случае полного досрочного погашения в первые два года действия договора займа сумма, подлежащая оплате, не может быть менее 60 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы Постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы сумма, подлежащая оплате, равнялась 60 000 рублей. В случае если сумма изначально начисленного Постоянного членского взноса составляет менее получившейся после пересчета суммы членского взноса, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный Постоянный 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, начисленный за три первых процентных периода, подлежит оплате исходя из графика платежей. В случае отсутствия у Заемщика задолженностей по оплате текущих платежей и подтверждения Заемщиком целевого использования Займа начисленный Переменный членский взнос, начисленный за четвертый и последующие периоды, списывается и не подлежит уплате.

Однако в случае неисполнения Заемщиком обязанностей по внесению ежемесячных платежей по займу в срок, установленный договором, и допущения просрочки по оплате ежемесячного платежа по займу (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени и/или отсутствия подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, начиная с четвертого календарного дня, следующего после даты образования просрочки или следующего после истечения срока для подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, списание Переменного членского взноса не осуществляется, и начисленный Переменный членский взнос подлежит уплате вплоть до момента погашения заемщиком просроченной задолженности (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени в полном объеме, а также подтверждения целевого использования Займа.

## **ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -22,9 ЕВ**

Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из трех частей: Постоянного членского взноса, Переменного членского взноса и Единовременного членского взноса.

Размер Единовременного членского взноса составляет 17,5% от Суммы займа. Указанный членский взнос единовременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение 45-ти календарных дней после выдачи займа (или ее части), но не позднее 3-х рабочих дней с момента одновременного выполнения следующих условий:

- регистрации ипотеки на предмет залога

- отсутствия на предмете залога иных ограничений и обременения, в том числе ипотек в пользу иных кредиторов кроме ипотеки в пользу КПК "Фонд Ипотечного Кредитования"

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

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

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:

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

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. В случае полного досрочного погашения начиная с третьего года действия договора займа и позднее сумма, подлежащая оплате, не может быть менее 60 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы Постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы сумма, подлежащая оплате, равнялась 60 000 рублей. В случае если сумма изначально начисленного Постоянного членского взноса составляет менее получившейся после пересчета суммы членского взноса, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный Постоянный 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). В случае отсутствия у Заемщика задолженностей по оплате текущих платежей и подтверждения Заемщиком целевого использования Займа начисленный Переменный членский взнос списывается и не подлежит уплате.

Однако в случае неисполнения Заемщиком обязанностей по внесению ежемесячных платежей по займу в срок, установленный договором, и допущения просрочки по оплате ежемесячного платежа по займу (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени и/или отсутствия подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, начиная с четвертого календарного дня, следующего после даты образования просрочки или следующего после истечения срока для подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, списание Переменного членского взноса не осуществляется, и начисленный Переменный членский взнос подлежит уплате вплоть до момента погашения заемщиком просроченной задолженности (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени в полном объеме, а также подтверждения целевого использования Займа.

#### **ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК -20,9 ЕВ**

Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из трех частей: Постоянного членского взноса, Переменного членского взноса и Единовременного членского взноса.

Размер Единовременного членского взноса составляет 17,5% от Суммы займа. Указанный членский взнос единовременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение 45-ти календарных дней после выдачи займа (или ее части), но не позднее 3-х рабочих дней с момента одновременного выполнения следующих условий:

- регистрации ипотеки на предмет залога

- отсутствия на предмете залога иных ограничений и обременения, в том числе ипотек в пользу иных кредиторов кроме ипотеки в пользу КПК "Фонд Ипотечного Кредитования"

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

$$0,33\% * \text{срок займа (количество месяцев)} * \text{Сумма займа}$$

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:

$$0,33\% * \text{Срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)} * \text{Сумма займа} + \text{количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения} / \text{количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение} * 0,33\% * \text{Сумма займа}$$

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. В случае полного досрочного погашения начиная с третьего года действия договора займа и позднее сумма, подлежащая оплате, не может быть менее 60 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы Постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы сумма, подлежащая оплате, равнялась 60 000 рублей. В случае если сумма изначально начисленного Постоянного членского взноса составляет менее получившейся после пересчета суммы членского взноса, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный Постоянный 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). В случае отсутствия у Заемщика задолженностей по оплате текущих платежей и подтверждения Заемщиком целевого использования Займа начисленный Переменный членский взнос списывается и не подлежит уплате.

Однако в случае неисполнения Заемщиком обязанностей по внесению ежемесячных платежей по займу в срок, установленный договором, и допущения просрочки по оплате ежемесячного платежа по займу (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени и/или отсутствия подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, начиная с четвертого календарного дня, следующего после даты образования просрочки или следующего после истечения срока для подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, списание Переменного членского взноса не осуществляется, и начисленный Переменный членский взнос подлежит уплате вплоть до момента погашения заемщиком просроченной задолженности (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени в полном объеме, а также подтверждения целевого использования Займа.

#### **ДЛЯ КАТЕГОРИИ КФЛЗК-22,5 ЕВ**

Помимо платежей по оплате основного долга и процентов по займу заемщик платит членские взносы, состоящие из трех частей: Постоянного членского взноса, Переменного членского взноса и Единовременного членского взноса.

Размер Единовременного членского взноса составляет 20% от Суммы займа. Указанный членский взнос единовременно начисляется в дату выдачи займа (или ее части) и подлежит оплате в течение 45-ти календарных дней после выдачи займа (или ее части), но не позднее 3-х рабочих дней с момента одновременного выполнения следующих условий:

- регистрации ипотеки на предмет залога
- отсутствия на предмете залога иных ограничений и обременения, в том числе ипотек в пользу иных кредиторов кроме ипотеки в пользу КПК "Фонд Ипотечного Кредитования"

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

$$0,47\% * \text{срок займа (количество месяцев)} * \text{Сумма займа}$$

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:

$0,47\% * \text{Срок, прошедший с момента выдачи займа до даты полного досрочного погашения (количество месяцев)} * \text{Сумма займа} + \text{количество дней с начала платежного периода, в котором произошло полное досрочное погашение, до дня полного досрочного погашения} / \text{количество дней в платёжном периоде, в котором произошло полное досрочное погашение} * 0,47\% * \text{Сумма займа}$

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. В случае полного досрочного погашения начиная с третьего года действия договора займа и позднее сумма, подлежащая оплате, не может быть менее 60 000 рублей, в указанном случае пересчет суммы Постоянного членского взноса осуществляется до такого размера, чтобы сумма, подлежащая оплате, равнялась 60 000 рублей. В случае если сумма изначально начисленного Постоянного членского взноса составляет менее получившейся после пересчета суммы членского взноса, то пересчет не производится и оплате подлежит весь изначально начисленный Постоянный 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). В случае отсутствия у Заемщика задолженностей по оплате текущих платежей и подтверждения Заемщиком целевого использования Займа начисленный Переменный членский взнос списывается и не подлежит уплате.

Однако в случае неисполнения Заемщиком обязанностей по внесению ежемесячных платежей по займу в срок, установленный договором, и допущения просрочки по оплате ежемесячного платежа по займу (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени и/или отсутствия подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, начиная с четвертого календарного дня, следующего после даты образования просрочки или следующего после истечения срока для подтверждения Заемщиком целевого использования Займа, списание Переменного членского взноса не осуществляется, и начисленный Переменный членский взнос подлежит уплате вплоть до момента погашения заемщиком просроченной задолженности (в том числе основного долга, процентов за пользование займом, членских взносов) и пени в полном объеме, а также подтверждения целевого использования Займа.

**Указанные программы выдачи займов пайщикам и расчета членского взноса КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» применяются с 13 марта 2025 года. С указанной даты не применяются программы выдачи займов пайщикам КПК «Фонд Ипотечного Кредитования» в ранее утвержденных редакциях.**