

**«Утверждено»  
Решением общего собрания Кредитного  
потребительского кооператива «ИЛМА-  
КРЕДИТ» от «19» июня 2019 года**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ ЧЛЕНАМ (ПАЙЩИКАМ)  
КРЕДИТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КООПЕРАТИВА  
«ИЛМА-КРЕДИТ»**

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.07.2009 г. «О кредитной кооперации» № 190-ФЗ (далее по тексту - ФЗ № 190), Федеральным законом № 353-ФЗ от 21.12.2013 г. «О потребительском кредите (займе)» (далее по тексту - ФЗ № 353), другими федеральными законами и нормативными правовыми актами, Базовым стандартом совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке (утв. Банком России протокол № КФНП-26 от 27 июля 2017г.), и Уставом кредитного потребительского кооператива «Илма-кредит» (далее по тексту Кооператив). Положение является внутренним нормативным документом Кооператива, регулирующим основные принципы, правила и процедуры предоставления займов членам кооператива (пайщикам).

1.2. Деятельность Кооператива по предоставлению своим членам (пайщикам) займов регулируется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, настоящим Положением.

1.3. Займы из Фонда финансовой взаимопомощи выдаются только членам кооператива (пайщикам). На получение займа может претендовать любой член кооператива (пайщик). Займы выдаются на условиях срочности, возвратности, платности и обеспеченности.

1.4. Займы выдаются членам кооператива (пайщикам) в рублях.

1.5. При предоставлении займов членам кооператива (пайщикам) необходимо соблюдать финансовые нормативы, установленные действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, и условия, определенные настоящим Положением. Ответственность за соблюдение указанных нормативов и условий несет Комитет по займам.

1.6. Члены кооператива (пайщики) должны быть проинформированы об условиях и порядке предоставления им займов. Сотрудники, ведущие первичную работу с членом кооператива (пайщиком), желающим получить заем, обязаны убедиться, что члену кооператива (пайщику) известны и понятны условия предоставления займа.

1.7. Каждый заем, предоставляемый членам кооператива (пайщикам), в обязательном порядке оформляется договором в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Устава, настоящих Правил. Договор вступает в силу с момента подписания и действует с момента передачи денежных средств Заемщику или списания денежных средств со счета Кооператива при перечислении денежных средств Кооперативом на счет, указанный Заемщиком. При предоставлении займов необходимо соблюдать установленные действующим законодательством Российской Федерации правила ведения кассовых операций. В случае предоставления займа нескольким Созаемщикам, составляется единый договор займа.

1.8. Изменение Кредитором условий договора займа, не ухудшающее положения заемщика возможно в одностороннем порядке с обязательным уведомлением Заемщика способом, установленным договором займа. Все иные изменения условий возможны только путем заключения дополнительного соглашения. В случае, если изменения затрагивают интересы поручителей и/или залогодателей, аналогичные соглашения заключаются и с ними.

1.9. Органы, регулирующие деятельность Кооператива по выдаче займов:

1.9.1. Общее собрание членов кооператива (пайщиков):

1.9.1.1. утверждает настоящее положение;

1.9.1.2. определяет основные принципы и условия предоставления займов членам кооператива (пайщикам).

1.9.2. Ревизионная комиссия:

1.9.2.1. дает согласие на выдачу займов членам выборных органов;

1.9.2.2. проверяет правильность оформления документации по займам.

1.9.3. Правление кооператива:

1.9.3.1. устанавливает размеры базовой процентной ставки за пользование потребительским займом, а также виды и диапазон числовых значений корректирующих ее коэффициентов, и процентные ставки по иным видам займов в пределах значений, установленных настоящим положением;

1.9.3.2. утверждает типовые формы договоров займа и иных документов, предоставляемых заемщиком при получении займа;

1.9.3.3. определяет условия страхования займов;

1.9.3.4. в период между Общими собраниями членов кооператива (пайщиков) изменяет условия предоставления займов, вводит новые виды займов в пределах, установленных настоящим положением.

1.9.4. Комитет по займам:

1.9.4.1. рассматривает заявки на получение займа;

1.9.4.2. устанавливает требования к обеспечению по каждому конкретному займу;

1.9.4.3. принимает решения: о выдаче займов, о выдаче займов при соблюдении определенных условий, или об отказе в выдаче займов. Комитет по займам вправе отказать члену кооператива (пайщику) в выдаче займа без объяснения причин;

1.9.4.4. определяет процентную ставку по каждому конкретному потребительскому займу. При этом Комитет по займам вправе применять или не применять корректирующие базовую ставку коэффициенты и самостоятельно выбирать значение этих коэффициентов из установленного правлением диапазона. При этом итоговая процентная ставка по займу не должна быть ниже минимальной и выше максимальной ставок, установленных настоящим положением;

1.9.4.5. рассматривает заявления членов кооператива (пайщиков) об изменении условий договора займа, о перепланировке графиков возвратных платежей, кроме перепланирования графика при частичном досрочном погашении займа, о порядке погашения просроченной задолженности по займу;

1.9.4.6. принимает решение о реструктуризации просроченной задолженности по займу;

1.9.4.7. принимает решения о применении мер по взысканию задолженности в отношении членов кооператива (пайщиков), нарушивших договорную дисциплину;

1.9.4.8. принимает решения о погашении задолженности по займу за счет обеспечения;

1.9.5. Директор организует и контролирует работу сотрудников кооператива по:

1.9.5.1. консультированию членов кооператива (пайщиков) об условиях получения займов в Кооперативе;

1.9.5.2. по подготовке заявок о выдаче займов и документальному оформлению выданных займов;

1.9.5.3. по оформлению утвержденных комитетом займов;

1.9.5.4. работе с просроченной задолженностью по займам на основании решений комитета по займам;

1.9.5.5. назначает должностное лицо, ответственное за выполнение оценки заемщика и лиц, его замещающих.

1.10. При расчете процентов и неустойки принимается фактическое количество дней в году - 365 или 366. Начисление процентов и неустойки осуществляется ежедневно.

1.11. Расчет процентов, неустойки производится следующим образом в соответствии с условиями договора займа.

1.11.1. Формула расчета процентов по договору займа: процентная ставка/кол-во дней в году\*кол-во дней со дня, следующего после даты образования задолженности по займу или дня, следующего после оплаты по день фактического погашения \*сумма остатка по займу /100 %.

1.11.2. Формула расчета неустойки по договору займа: процентная ставка/кол-во дней в году\*кол-во дней с даты просроченного платежа до фактического погашения\*сумму просроченной задолженности по займу /100 %. При этом сумма просроченной задолженности определяется как положительная разница между фактическим остатком по займу и остатком займа, который должен оставаться на счете заемщика согласно графика на дату платежа. Сумма просроченной задолженности исчисляется на каждую дату платежа по графику или на каждую дату фактического платежа с учетом изменения планового или фактического остатка займа. Неустойка начисляется до момента полного погашения просроченной задолженности за каждый день просрочки.

1.12. Займы погашаются ежемесячно согласно графика возвратных платежей. По соглашению сторон, договором займа и графиком может быть установлен иной порядок погашения займа.

1.13. Займы могут погашаться безналичным перечислением через банковские организации на расчетный счет Кооператива, указанный в реквизитах, или отделения почтовой связи с уплатой тарифов, установленных указанными организациями, либо бесплатно в отделениях Кооператива

наличными деньгами. Адреса и телефоны отделений Кооператива указываются на членской книжке члена кооператива (пайщика).

1.14. Все существенные условия займа, в том числе не указанные в настоящем положении, должны быть указаны в договоре займа.

1.15. Принятие решения о предоставлении займа находится в компетенции Комитета по займам. Выдача займа члену выборных органов Кооператива требует одобрения ревизионной комиссии.

1.16. Кооператив вправе уступить права требования по договору займа третьим лицам без дополнительного уведомления заемщика, если такое условие содержится в договоре займа. Заемщик не вправе переуступить права и обязанности по договору займа без письменного разрешения Кооператива.

1.17. При прекращении членства в Кооперативе, Заемщик обязан досрочно возвратить полученные от Кооператива займы с процентами, начисленными до конца срока договора, а если этот срок истек - до момента погашения всей суммы займа, а по потребительским займам - до момента его фактического погашения. Также при прекращении членства в Кооперативе пайщик одновременно с возвратом основной суммы займа и процентов, обязан погасить неустойку (пеню), начисленную в соответствии с условиями договора займа за нарушение сроков его возврата, и расходы, понесенные Кооперативом по его принудительному взысканию, при их наличии. Срок возврата займа в этом случае составляет 30 дней. В случае, если Заемщик в установленный срок добровольно не возвратил полученный заем с причитающимися процентами, пеней, издержками Кооператива по его принудительному взысканию, Кооператив имеет право взыскать в судебном порядке солидарно с Заемщика, поручителей и залогодателей остаток по займу, проценты, начисленные до конца срока договора, а если этот срок истек - до момента погашения всей суммы займа, а по потребительским займам - до момента его фактического погашения. Также Кооператив вправе взыскать с Заемщика и лиц, давших обеспечение по займу пеню, издержки Кооператива по его принудительному взысканию, а также обратить взыскание на предмет залога и/или предъявить аналогичные требования к поручителям и/или залогодателям.

1.18. В случае полного исполнения Заемщиком обязательств по договору займа, Кооператив обязан по его письменному заявлению выдать Заемщику письменное подтверждение о прекращении договора займа.

1.19. Связь между Кооперативом и Заемщиком, лицами, давшими обеспечение по займу и контактными лицами, указанными Заемщиком, осуществляется способом, установленным договором с использованием контактов и реквизитов, указанных в договоре займа. При изменении контактной информации Кооператива, Кооператив уведомляет об этом своих членов (пайщиков) путем размещения соответствующих объявлений в средствах массовой информации. При изменении контактной информации Заемщика, лиц, давших обеспечение по договору займа и контактных лиц, указанных Заемщиком, они обязаны уведомить Кооператив об этом письменно, не позднее пяти рабочих дней с момента такого изменения. В противном случае указанные лица не вправе ссылаться на неполучение уведомлений от Кооператива, аргументируя неисполнение своих обязательств.

1.20. Информация о выданных займах и их погашении, а также о потребительских займах, в выдаче которых отказано, передается Кооперативом в Бюро Кредитных Историй, определенное Правлением кооператива.

1.21. Кооператив вправе предоставлять лицам, обеспечившим обязательства Заемщика по договору займа, и указанным Заемщиком контактными лицам любую информацию о займе Заемщика, в том числе о размере текущего остатка по займу, о датах и суммах произведенных и предстоящих платежей, а также уведомлять этих лиц о нарушении Заемщиком своих обязательств по договору займа.

1.22. Займы, предоставляемые Кооперативом, подразделяются на потребительские и иные. К иным видам относятся займы на предпринимательские цели, займы, обязательства по которым обеспечены ипотекой.

1.23. При наличии технической и финансовой возможности, Кооператив вправе выдавать займы не только в фиксированной сумме - денежные средства выдаются Заемщику единовременно и погашаются им равномерно; но и с установлением лимита единовременной задолженности - Заемщик имеет возможность неоднократного погашения всей суммы займа либо его части, а также пополнения части займа в пределах свободного лимита единовременной задолженности.

1.24. Кооператив вправе уведомлять заемщиков и лиц, давших обеспечение по займу, а также контактных лиц, указанных Заемщиком, о наличии просроченной задолженности по займу или ином неисполнении обязательств заемщика по договору займа способами, установленными договором займа.

## **2 Порядок предоставления займа.**

2.1 Член кооператива (пайщик), желающий получить заем, в обязательном порядке предоставляет в Кооператив следующие документы:

- 2.1.1 документ, удостоверяющий личность;
- 2.1.2 заявление на получение займа по форме, установленной Кооперативом;
- 2.1.3 документы, подтверждающие доход и/или наличие имущества,
- 2.1.4 иные документы, затребованные Кооперативом.

2.2 Аналогичные документы, кроме заявления на получение займа, представляют потенциальные поручители и залогодатели.

2.3 Кредитный менеджер и/или уполномоченный Председателем кооператива сотрудник обязан:

2.3.1 в целях закона 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» идентифицировать члена кооператива (пайщика);

2.3.2 проверить историю займов члена кооператива (пайщика);

2.3.3 помочь члену кооператива (пайщику) при заполнении заявления на получение займа;

2.3.4 проверить состояние членского взноса, личных сбережений члена кооператива (пайщика) и других обязательств члена кооператива (пайщика), если таковые имеются, проверить кредитную историю члена кооператива (пайщика), желающего получить заем, при необходимости, запросить его кредитную историю в бюро кредитных историй или получить информацию о ней из других доступных источников;

2.3.5 проверить наличие/отсутствие открытых исполнительных производств в Службе судебных приставов. При необходимости - получить в ССП информацию о ходе исполнительного производства.

2.3.6 проверить подлинность и действительность паспорта члена кооператива (пайщика).

2.3.7 в случае, если член кооператива (пайщик) в качестве обеспечения предлагает поручительства других лиц, проверить в аналогичном порядке состояние дел поручителей;

2.3.8 составить заявку на получение займа, состоящую из листа оценки заемщика с приложением заявления члена кооператива (пайщика) и представленных им документов;

2.3.9 при составлении заявки на выдачу займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой, предоставить лицу, ответственному за выполнение оценки платежеспособности заемщика и поручителей всю информацию, необходимую для осуществления такой оценки, получить и приобщить к заявке результаты произведенной оценки;

2.3.10 проинформировать члена кооператива (пайщика) о дате рассмотрения Комитетом его заявки, о документах и требованиях к их оформлению, которые член кооператива (пайщик) должен представить Комитету по займам для подтверждения своей платежеспособности и/или надлежащего подтверждения обеспечения займа;

2.3.11 в случае принятия Комитетом по займам положительного решения о выдаче члену кооператива (пайщику) займа, сотрудник кооператива составляет с Заемщиком договор займа, приложения к нему, договоры, устанавливающие обеспечение займа и иные необходимые документы, и обеспечивает их подписание сторонами.

2.3.12 в случае, если Кооператив располагает достаточными наличными средствами ФФВП в кассе для удовлетворения заявления, сотрудник кооператива обязан после подписания всех необходимых документов, обеспечить выдачу займа из кассы;

2.3.13 в случае, если принято решение о предоставлении займа любого вида, но Кооператив не располагает достаточными для удовлетворения займа средствами ни в кассе, ни на расчетном счете, устанавливается очередь.

## 2.4 Комитет по займам:

2.4.1 Рассматривает заявки при наличии и соответствии установленным требованиям всех документов, необходимых для получения займа определенного вида. Комитет по займам может потребовать от члена кооператива (пайщика) предоставления дополнительных документов и/или объяснений, подтверждающих его платежеспособность.

2.4.2 В случае, если после рассмотрения заявки и приложенной к ней документации выясняется невозможность предоставления займа, запрашиваемого членом кооператива (пайщиком), Комитет по займам вправе отказать без объяснения причин в предоставлении займа, либо, по согласованию с членом кооператива (пайщиком), изменить сумму, срок займа, вид займа.

2.4.3 Принимая решения о выдаче займов, Комитет по займам вправе руководствоваться не только предоставленной членом кооператива (пайщиком) документацией, но и такими мотивами как, например, репутация члена кооператива (пайщика), совокупный размер финансовых обязательств его лично и его семьи в целом, наличие/отсутствие у него и его семьи постоянной работы, иных источников доходов, и т.п. При принятии решения о предоставлении займа Комитет по займам обязан учитывать аккуратность члена кооператива (пайщика) в погашении предыдущих займов Кооперативу или другим подобным организациям. Член кооператива (пайщик), которому отказано в предоставлении займа, имеет право обратиться с жалобой в Ревизионную комиссию кооператива.

2.4.4 Если дохода Заемщика недостаточно для исполнения обязательств по договору займа (с учетом иных обязательств Заемщика), заем может быть выдан нескольким лицам, именуемым Созаемщиками. При этом, один из них считается основным Заемщиком. Как правило, но не обязательно, Созаемщиками могут выступать совместно проживающие члены одной семьи. Для расчета достаточности дохода в таком случае учитывается совокупный доход и совокупные обязательства всех Созаемщиков. Ответственность Созаемщиков определяется как солидарная и равная. Обязанности по погашению займа может исполнять любой из Созаемщиков или Созаемщики совместно. В случае нарушения обязательств по займу уведомления о таких нарушениях направляются одновременно всем Созаемщикам и требования им выставляются солидарно. В случае выбытия из договора займа любого из Созаемщиков (исключение из договора по соглашению сторон, смерть или банкротство Созаемщика), обязательства остальных Созаемщиков не прекращаются и остаются в неизменном виде.

2.5 Комитет по займам принимает решение не только о возможности и условиях предоставления займа члену Кооператива (пайщику), но и о размере процентной ставки по потребительскому займу, под которую он будет предоставлен.

2.5.1 В связи с принятым в Кооперативе порядком расчета членских взносов, с учетом особенностей учета переменной части, Комитет по займам обеспечивает уровень полной стоимости кредита, не превышающий среднерыночное значение полной стоимости потребительского кредита (займа) в процентах годовых по категориям потребительских кредитов (займов), определяемым Банком России. В случае расчетного превышения среднерыночного значения полной стоимости потребительского кредита (займа), указанное значение нивелируется в сторону приведения в соответствие.

2.6 В течение срока действия договора Кооператив вправе проверять финансовое положение Заемщика и Поручителей, требовать предоставления документов, подтверждающих целевое использование займа и финансовое положение Заемщика и Поручителей, а также состояние имущества, залогом которого обеспечен заем.

## **3 Оценка платежеспособности пайщика, лиц, предоставивших поручительство и (или) лиц, выступающих созаемщиками.**

1.1. Принятие обязанными лицами значительных денежных обязательств по возврату и обслуживанию целевого займа, предполагает наличие возможности своевременно и в полной мере исполнять эти обязательства за счет располагаемых источников доходов и экономии текущих расходов, за счет жилого помещения, приобретенного на средства целевого займа.

Поэтому, заявляя о получении целевого займа или предоставлении поручительства, обязанные лица должны предоставить кооперативу наиболее полную информацию о своем имущественном положении, источниках дохода, необходимую для оценки их платежеспособности.

Платежеспособность обязанных лиц определяется из уровня совокупного дохода их семей. Проверка источников дохода обязанных лиц обусловлена не только общими соображениями оценки платежеспособности, но и для получения кооперативом возможно более полных сведений об обязанных лицах, характере их деятельности, риске вовлечения кооператива в легализацию преступных доходов. В этом смысле, установление сведений об источнике доходов соответствует пятой рекомендации ФАТФ.

1.2. В составе совокупного семейного дохода учитываются:

1.2.1. Заработная плата каждого работающего члена семьи по основному месту работы и по совместительству.

*Сумма заработной платы может быть подтверждена документально соответствующими справками, налоговыми декларациями с места основной работы и работы по совместительству. Наряду со сведениями о номинальной заработной плате обязанные лица могут представить информацию о случаях нерегулярной или неполной выплате заработной платы, имеющейся задолженности работодателя и ожидаемых сроках ее погашения. Достоверность представленных сведений оценивается из сопоставления официального уровня доходов в аналогичных отраслях или социальных группах.*

1.2.2. Доходы от предпринимательской деятельности.

*Наряду с официально подтвержденными налоговыми декларациями доходами от предпринимательской деятельности, обязанные лица могут заявить о фактически получаемых ими предпринимательских доходах. Достоверность таких сведений оценивается из показателей доходности осуществляемых пайщиками аналогичных видов предпринимательской деятельности.*

1.2.3. Доходы в виде дивидендов, процентов и выплат.

*Этот вид доходов маловероятен для пайщиков – заемщиков, как правило, не располагающих финансовыми активами, но может быть характерен для лиц, предоставивших поручительство.*

1.2.4. Пенсионные выплаты и стипендии.

*Социальные выплаты учитываются в составе совокупного семейного дохода в случае, когда правом на такие выплаты обладают как сами заемщики, так и остальные члены семьи (родители, совершеннолетние дети - учащиеся), которые будут участвовать в погашении и обслуживании целевого займа.*

1.2.5. Доходы от сдачи имущества в аренду и иного использования имущества в приносящей доход деятельности.

*Например, по этой статье могут учитываться доходы от использования личного или арендованного автомобиля в частном извозе, иной доход от использования имущества в деловом обороте.*

1.2.6. Алименты и пособия на детей, иные государственные пособия.

*Этот компонент семейного дохода характерен для неполных семей, либо если кто – либо из членов семьи получает государственные пособия, выплаты и компенсации (пособие по безработице, по беременности и родам и пр.).*

1.2.7. Регулярные и сезонные доходы от продажи сельскохозяйственной продукции собственного производства.

*Например, доходы от продажи продукции личного подсобного или крестьянского хозяйства.*

1.2.8. Иные значимые для данной семьи или категории семей регулярные доходы.

1.3. В качестве самостоятельного ресурса дохода выступает причитающаяся пайщику – заемщику сумма материнского (семейного) капитала. Этот ресурс, направляемый целевым назначением на исполнение обязательств по целевому займу, может учитываться в составе семейного дохода в случаях:

1.3.1. Если в результате оценки качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения кооператив минимизировал риск отказа пенсионного фонда в перечислении средств материнского (семейного) капитала на погашение обязательств по целевому займу.

1.3.2. Если средства материнского (семейного) капитала погашают только часть расходов на финансирование договора купли-продажи или строительства жилого помещения. При этом оставшаяся часть расходов погашается за счет предоставленного кооперативом займа в большей сумме и (или) располагаемых семьей собственных средств.

1.4. Доходы, учтенные в составе совокупного семейного дохода в соответствии с п. 4.3, сопоставляются с регулярным уровнем семейных расходов. В составе регулярных семейных расходов,

в частности, учитываются расходы на питание, оплату коммунальных услуг, приобретение одежды и обуви, обучение и оздоровление детей и пр. В зависимости от сезона, приходящегося на период погашения целевого займа, уровень расходов может корректироваться, например, на приобретение зимней одежды, школьных принадлежностей, оплату летнего отдыха и пр.

1.5. Уровень регулярных семейных расходов рассчитывается совместно с пайщиком – заемщиком по заявленным им суммам затрат на неотложные семейные нужды и прогнозируемым эпизодическим затратам сезонного характера.

1.6. Кооператив может принимать в расчет заявленные суммы доходов и расходов пайщика, не требуя их документального подтверждения. Достоверность заявленных сумм оценивается из сопоставления с уровнями доходов и расходов пайщиков, относящихся к той же социальной группе, что и пайщик-заемщик.

1.7. Взаимодействующий с пайщиком сотрудник, систематизирует заявленные пайщиком сведения о суммах и источниках располагаемых семьей доходах, суммах и направлениях расходов, оценивает реалистичность показателей и определяет сальдо регулярных доходов и расходов. Сальдо доходов и расходов определяет располагаемые семьей ресурсы, которые могут быть направлены на погашение целевого займа.

1.8. Такой алгоритм оценки характеризует и платежеспособность созаемщиков по договору целевого займа, поскольку сальдо доходов и расходов оценивается из совокупного дохода семьи, а не из отдельных доходов каждого из супругов и иных лиц, заинтересованных в улучшении жилищных условий семьи.

Приемлемый уровень платежеспособности достигается, если размер ежемесячного платежа по займу составляет:

От 50 до 90% от расчетного сальдо регулярных поступлений и расходов, или:

Не более 30% от уровня совокупного дохода семьи.

После определения приемлемого уровня платежеспособности, взаимодействующий с пайщиком сотрудник рассчитывает и предлагает на согласование пайщику варианты схемы погашения целевого займа, основываясь на продуктовой линейке целевых займов<sup>1</sup>.

По общему правилу, срок пользования займом рассчитывается от размера среднемесячного платежа, определенного в соответствии с п. 3.2, но не из ожидания, что обязательства по целевому займу будут погашены средствами материнского (семейного) капитала через непродолжительный срок. На случай направления территориальным органом ПФР средств материнского (семейного) капитала на погашение обязательств по займу, договором предусматривается возможность досрочного исполнения заемщиком обязательств по целевому займу полностью или в части, без предварительного уведомления кооператива об этом.

Графиком погашения займа может быть предусмотрен льготный период, когда:

1. Пайщик обязуется оплачивать только проценты за пользование займом;

2. Проценты начисляются, но не оплачиваются. Оплата процентов относится на последующие после льготного, периоды кредитования совместно погашением части основного долга.

1. Исполнение пайщиком обязательств по целевому займу обеспечивается ипотечным залогом, возникающим в силу ч.1, ст. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости)», а также – по усмотрению кооператива - поручительством третьих лиц.

Для равномерного исполнения обязательств по целевому займу между супругами, кооператив может применять институт созаемщиков. В таком случае, в договоре целевого займа в качестве созаемщиков указываются оба супруга, которые являются солидарными должниками кооператива.

При неисполнении обязательств по целевому займу, кооператив может предъявить требование о взыскании задолженности как заемщику, созаемщикам так и к поручителю в любой очередности, либо одновременно ко всем, заявив при этом иск об обращении взыскания на предмет ипотеки.

1. Для обеспечения надлежащих гарантий обеспечения обязательств по целевому займу платежеспособность поручителя оценивается взаимодействующим с пайщиком сотрудником по алгоритму, определенному п. 3.2.

2. Залоговая стоимость жилого помещения, приобретенного за счет средств целевого займа, определяется ценой договора купли-продажи. Наряду с номинальной залоговой стоимостью, взаимодействующий с пайщиком сотрудник определяет ориентировочную рыночную стоимость

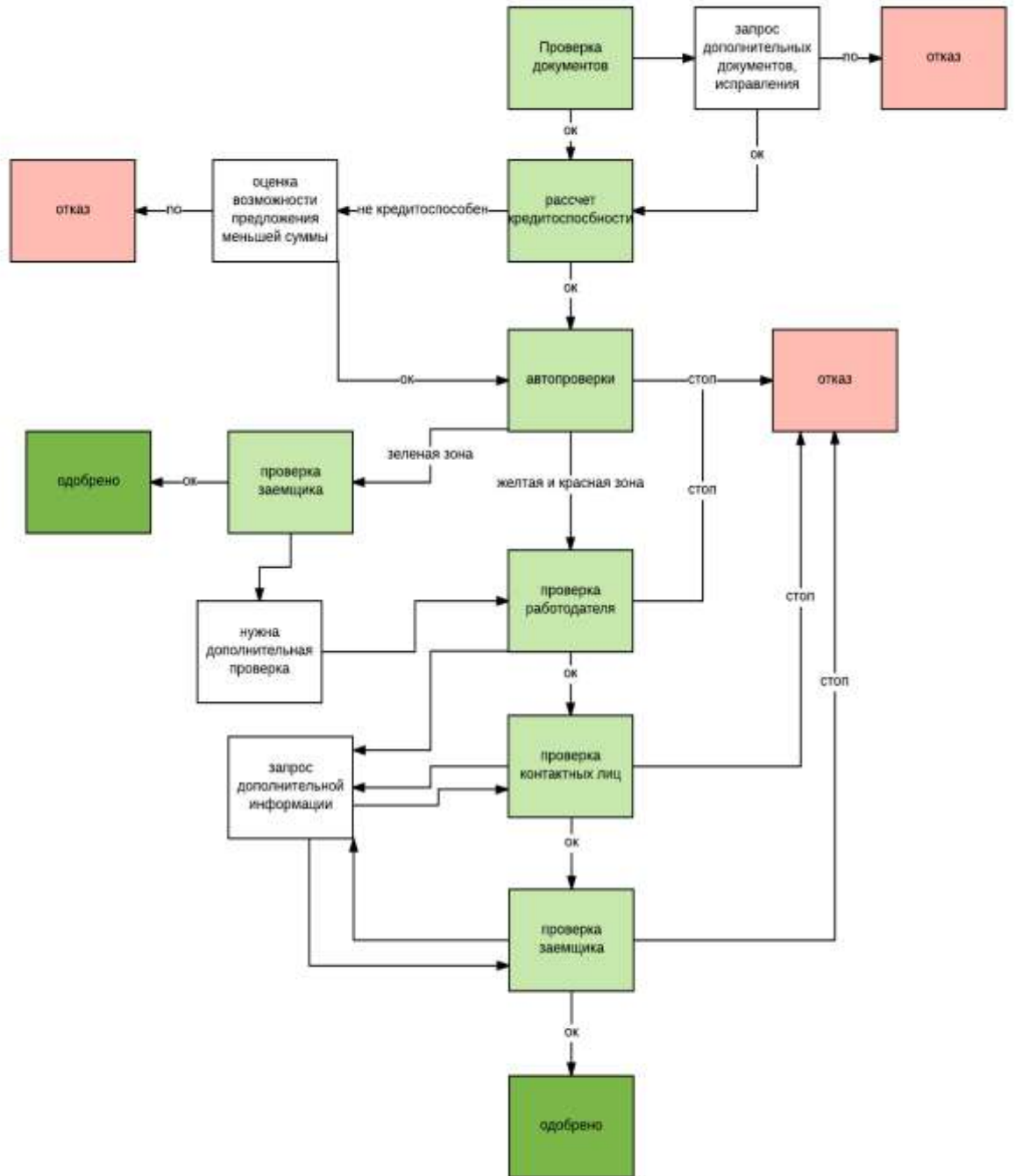


предмета ипотеки, оценивая вероятность получения возмещения за счет обращения взыскания и продажи жилого помещения.

3. Несмотря на принцип солидарного обеспечения обязательств залогом и поручительством, уровень платежеспособности каждого поручителя или нижний порог залоговой стоимости предмета ипотеки могут определяться в доле от уровня платежеспособности пайщика – основного заемщика (супругов - Созаемщиков). Минимальный размер такой доли определяется по суммарному количеству поручителей и вероятной рыночной стоимости ипотечного залога на момент удовлетворения требования кооператива.

4. Поскольку поручительство и ипотечный залог стимулируют пайщика к надлежащему исполнению обязательств по целевому займу, наряду с оценкой платежеспособности поручителей и рыночной стоимости обремененного в пользу кооператива жилого помещения, оценивается и значимость этого помещения для семьи пайщика.

Если пайщик дорожит представившейся возможностью улучшить жилищные условия семьи и выражает готовность продолжить исполнять обязательства по целевому займу даже при возникновении финансовых затруднений, его мотивацию можно принять как дополнительное средство обеспечения.



## **ЭТАПЫ ПРОВЕРКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ:**

1. Этап: сверка анкетных данных (данных в CRM системе) с предоставленными скан копиями документов.

На данном этапе андеррайтер:

- 1) проверяет соответствие паспортных данных и данных в анкете;
- 2) проверяет наличие действительной подписи в анкете;
- 3) при необходимости проверяет подлинность документа о доходе;
- 4) анализирует фото клиента.

## **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ДОКУМЕНТОВ:**

Все данные, которые мы получим и сверим, в будущем можем использовать для взыскания долга в судебном порядке, а также кросс продаж. Поэтому очень важно, чтобы пакет был полным и достоверным, данные которые попали в сделку в CRM должны полностью соответствовать данным паспорта и действительности.

- 1) Анкета - заявление:

Сверяем:

- 2) данные паспорта и данные в сделке (серия, номер, ФИО, дата и место рождения, дата выдачи, орган выдавший, код подразделения, сведения о ранее выданных документах, место регистрации, сведения о наличии детей и супруги)
- 3) подпись на последней странице анкеты должна быть а) цветной-выполнена синей шариковой ручкой (цветной скан) б) с расшифровкой в) соответствовать подписи в паспорте
- 4) цель займа должна быть передана максимально конкретно:
- 5) должно быть заполнено поле фактический адрес проживания
- 6) должно быть заполнено поле доход
- 7) на последней странице анкеты отображается заемная история заявителя в КПК: кол-во выдач, максимальная сумма, непогашенные займы (тело), максимальная просрочка, текущая просрочка.

### **СТОП ФАКТОРЫ:**

- действующая просрочка в КПК более 29 дней, на сумму од более 2000
- закрытая просрочка в КПК более 90 дней
- отказ в сети КПК за последние 30 дней.
- заявитель старше 70 лет (возможен запрос поручителя)
- заявитель младше 18 лет
- у заявителя есть действующий заем в КПК (не выплачено 30%, не М(С)К)
- заявитель являются поручителем в КПК (кроме займов с возможностью погашения средствами М(С)К)

-отсутствуют контактные данные 3х человек (родственники, знакомые)

3. Скан копия всех заполненных страниц паспорта:

5. сканируются страницы: разворот, все страницы с предыдущими и настоящими прописками, страница, где размещаются сведения о браке и детях. а также о ранее выданных паспортах

6. сведения о прописке должны быть отсканированы полностью: не только настоящая, но и все предыдущие прописки (так мы можем отследить время проживания клиента в одном городе и по одному адресу);

1. паспорт должен быть ровный, БЕЗ повреждений, не залит водой, не может быть разорван и разрисован;

1. скан должен быть качественным и хорошо читаемым, а также цветным.

### **СТОП ФАКТОРЫ:**

2. паспорт поврежден, разрисован, залит водой
3. заявитель не гражданин РФ
4. заявитель не зарегистрирован на территории РФ (в регионе нахождения КПК-поручитель)

### 3. Фотография:

- должно быть 2 фотографии (сидя за столом руки перед собой; стоя);
- фото должно быть четким и ясно видимым;
- сотрудник отдела риска должен внимательно изучить фото.

### 2. Документ, подтверждающий доход:

- Справка 2-НДФЛ; справка о заработной плате; выписка по счету за последние 6 месяцев; расчетные листы за последние 6 месяцев, справка из пенсионного фонда, квитанции с почтового отделения.

- Справка 2-НДФЛ (либо другой вид справки о заработной плате) должна быть обязательно с печатью организации. Сотрудник отдела риска должен сверить ИНН и КПП, указанные на печати, с ИНН и КПП, указанные в справке. Начисления в справке должны быть указаны дважды в месяц, суммы начислений не должны быть круглыми.

-если клиент пенсионер, то подтверждения пенсии до 15 000 рублей не требуется, если клиент указывает пенсию выше, сотрудник отдела риска запрашивает справку из пенсионного фонда или выписку по счету за последние 6 месяцев;

-выписка по счету: в выписке должны быть указаны начисления дважды в месяц, выписка должна быть оформлена печатью банка и подписана, выписка должна быть за последние 6 месяцев.

- все скан копии должны быть цветными, хорошо читаемыми и качественными.

- Правильно оформленная справка 2-НДФЛ:

Если сотрудник отдела риска выявил несоответствие документов, указанным требованиям, он должен затребовать правильно оформленный пакет документов у сотрудника Кооператива, либо сообщить в ревизионный отдел об акте мошенничества и отказать в выдаче займа.

Если выявлена поддельная справка то:

- Заемщик не работает в данной организации
- Реальная заработная плата ниже (то есть равна мроту)
- Заемщик работает не официально
- Заемщик является индивидуальным предпринимателем и сам составил для себя эту справку

Запрос на исправление:

Отсутствуют какие-либо документы, либо данные документов не совпадают с данными в анкете;

В анкете нет подписи заемщика;

В сделке в CRM) анкете заявлении не указаны контактные лица;

1. нет скан копии разворота паспорта или страницы с регистрацией клиента;
2. нет скан копии страниц паспорта, содержащих сведения о детях или браке, хотя в анкете такие сведения присутствуют;
3. нет фото заемщика, либо фото плохо просматривается;
4. нет документа, подтверждающего доход (доверительный, доверительный с поручителем);
5. справка о доходе или выписка по счету отражают информацию менее чем за 6 месяцев;
6. скан копии документов плохо читаются, не цветные (то есть сняты с ксерокопии);

### СТОП ФАКТОРЫ:

1. Действующая просрочка в КПК более 29 дней, на сумму од более 2000
2. Закрытая просрочка в КПК более 90 дней
3. Отказ в КПК за последние 30 дней.
4. Заявитель старше 70 лет (возможен запрос поручителя)
5. Заявитель младше 18 лет
6. У заявителя есть действующий заем в КПК (не выплачено 30%, не М(С)К)
7. Заявитель являются поручителем в КПК (кроме займов с возможностью погашения средствами М(С)К)
8. Паспорт поврежден, разрисован, залит водой
9. Заявитель не гражданин РФ
10. Заявитель не зарегистрирован на территории РФ (в регионе нахождения КПК - поручитель)

11. Справка о доходе потенциально подложна, не соответствует требованиям по оформлению/содержанию.

2. Этап: Автоматическая проверка:

Данный этап полностью автоматизирован БП по ручной проверке заявки, Андеррайтер получает уже готовые отчеты по ФССП, ФНС и БКИ для анализа.

ФССП

1. Задолженность клиента не должна превышать:

-наличие задолженности взыскиваемой в судебном порядке по коммунальным платежам < 15000

-задолженность по заемным обязательствам < 5000.

-общая задолженность не более 20 000 рублей

2. Также если сотрудник отдела риска видит, что “висит” долг за исполнительский сбор и больше никаких долгов нет, кредитор отозвал свои требования), а исполнительский сбор еще не оплачен.

3. На сайте ФССП проверяется в обязательном порядке супруг заемщика) <http://www.fssprus.ru/>.

4. если на сайте ФССП указано что исполнительное производство закрыто по ст.46, ч.1. п.4, это значит что у заемщика нет имущества и доходов, на которое можно обратить взыскание.

ИФНС

вводятся данные заемщика и поручителя на предмет наличия долгов ( при наличии ИНН) <http://www.r10.nalog.ru/> - дополнительная проверка, не обязательная

Суды

данные заемщика и поручителей на предмет наличия судебных споров: <http://www.sudrf.ru/index.php?id=300>.

БКИ

(НБКИ, Эквифакс, ОКБ)

Учитывать дату обновления - не позднее 2 месяцев.

Обратить внимание: заемная история за последние 3 года;

Андеррайтер анализирует:

- были просрочки или нет;
- длительность просрочек;
- кол-во запросов за последние 14 дней;
- действующие займы;
- займ не должен быть равен или превышать доход;
- наличие действующих микрозаймов (должно быть менее 3х);

Главное управление по вопросам миграции МВД России.

-проверка действительности паспорта

-проверка паспорта по списку недействительных

-проверка паспорта на предмет утери

Проверка аккаунтов в соц.сетях:

Проверка на сайте на банкротство физического лица: <https://bankrot.fedresurs.ru/> автоматизировано

Стоп-лист:

1. Паспорт - недействителен (или срок до замены менее 1 мес);

2. Текущая просроченная задолженность не может быть более 29 дней и сумма более 2000 рублей

3. Есть один или более негативный заем за последние 2 года (просроченная задолженность более 90 дней)

4. Количество запросов за займом за последнюю неделю более 10-7

5. Кредитная история в МФО (при наличии займов, отсутствуют банковские займы) -для суммы займа более 30 000 рублей

6. Долг за коммунальные услуги более 15 000 рублей;

7. Ежемесячный платеж равен или превышает подтвержденный ежемесячный доход %;

8. Платежи по займам, взыскиваемым в судебном порядке более 5000 рублей или общая задолженность по ФССП более 20 000 рублей;
9. более 3 исполнительных производств закрытых по 46 статье
10. Работодатель банкрот или нет работодателя с таким ИНН;
11.  $FICO3 < 520$  и  $FICO3 \geq 300$  ИЛИ  $Fraud \geq 600$ ; по доверительному займу
12. заемщик банкрот
13. заемщик судим (в прошлом или настоящем)

### 3 этап: РАСЧЕТ платежеспособности ЗАЕМЩИКА

Определение максимальной величины займа производится путем сложения суммы трех заработных плат, пенсий или иных подтвержденных источников дохода следующими способами:

- ПЕРВЫЙ способ: метод 50% - Основной метод.

Используется в случаях:

- а) если Заемщик проживает один;
- б) если Заемщик проживает с совершеннолетними сожителями (или работающими супругами)
- в) если Заемщик проживает с одним иждивенцем (несовершеннолетний сожитель, или неработающий супруг(а))

Свободный доход в этом случае рассчитывается так. Из средней заработной платы за три месяца вычитаем 50% и сумму выплат по займам - получаем сумму, которую можно учитывать при расчете платежеспособности Заемщика. Если оставшаяся сумма покрывает ежемесячный платеж — значит Заемщик кредитоспособен.

ПРИМЕР 1: Пенсионерка, проживает одна, займов не имеет, пенсия 8 000 руб. Для расчета платежеспособности делим среднемесячную пенсию на 2 (или вычитаем 50%) и получаем свободный доход — 4 000 руб. В пределах этой суммы возможен ежемесячный платеж. Свободный доход должен быть равен или больше суммы ежемесячного платежа.

ПРИМЕР 2: Мужчина, проживает с женой и ребенком 5 лет. Заработная плата (подтвержденная) по месту работы: 20 000 руб. Жена работает, заработная плата 15 000 руб. У заемщика имеются платежи по займам в сумме 3000 руб. В данном случае доход жены не учитывается для расчета платежеспособности, а иждивенцем считается только ребенок. Поэтому для определения свободного дохода Заемщика вычитаем 50% из заработной платы, выплаты по займам и получаем свободный доход 7 000 руб.

Если в анкете указано, что жена (муж) не работают, то их необходимо учитывать как иждивенцев.

- ВТОРОЙ способ: доходы минус расходы.

Используется в случаях:

- а) если Заемщик проживает с двумя (и более) несовершеннолетними сожителями.
- б) если Заемщик проживает с двумя (и более) совершеннолетними иждивенцами.

Свободный доход в этом случае рассчитывается так. Берется среднемесячная заработная плата Заемщика и из нее вычитается прожиточный минимум на каждого иждивенца и на самого заемщика, а также платежи по займам и алиментам. Прожиточный минимум установлен для каждого города отдельно.

ПРИМЕР 1: Мужчина живет с женой и ребенком 1,5 лет. Заработная плата 20 000 руб. Жена не работает. Ежемесячный платеж по займам составляет 2 000 руб. В таком случае свободный доход будем считать так: 20 000 (ЗП Заемщика) — 4 000 (прожиточный минимум на Заемщика) — 4 000 (прожиточный минимум на супругу Заемщика) — 3 000 руб. (прожиточный минимум на ребенка) — 2 000 руб. (платеж по займам) = 7 000 руб. (свободный доход).

ПРИМЕР 2: Женщина, живет с двумя детьми, 5 и 15 лет. Заработная плата 18 000 руб. займов не имеет. В этом случае расчет свободного дохода делается так: 18 000 (заработная плата) — 4 000 (прожиточный минимум на заемщика) — 3 000 руб. (прожиточный минимум на подростка) — 2 500 (прожиточный минимум на ребенка) = 8 500 руб. (свободный доход). Эту сумму можно учитывать для расчета суммы ежемесячного платежа.

При любом способе расчета платежеспособности, сумма ежемесячного платежа не должна быть больше свободного дохода Заемщика.

При расчете платежеспособности по выдаче ипотечных займов к учету может быть принята сумма материнского капитала. Если сумма займа превышает величину материнского капитала, то недостающая разница рассчитывается с учетом вышеизложенных правил.

4 этап : Проверка работодателя:

Цель данной проверки:

1. удостовериться, что компания, указанная заявителем, существует и является действующей
2. финансовое положение компании стабильное (не находится на стадии ликвидации, банкротства и пр.),
3. сверить контактные данные компании,
4. произвести поиск альтернативных рабочих телефонов (отличающихся от представленных заявителем) и подтвердить через них занятость заявителя.
5. Фактический адрес и/или место нахождения компании совпадает с адресом, указанным Заявителем в заемной заявке;

1. Проверка работодателя через сайт ФНС <https://egrul.nalog.ru/> :

- совпадает ли ИНН и наименование компании в справке с информацией с сайта ;
- является ли работодатель банкротом;
- находится ли работодатель в стадии ликвидации;
- дата основания и срок существования организации
- ФИО руководителя;
- вид/ виды хозяйственной деятельности;
- юридический, фактический и почтовый адрес.

2. Проверка через поисковые системы поисковой системе в сети "Интернет", сравнение информации с предоставленной в анкете

При проверке сведений о работодателе, посредством проверки через данных и информации расположенной в информационно-коммуникационной сети Интернет применяется следующий алгоритм действий:

1. Поиск начинать по рабочему телефону, указанному Заявителем в анкете.

Цель – найти сайт компании или ссылки на компанию в интернете. Если ничего не найдено, добавляем в поиск Название организации и/или рабочий адрес, пытаемся выйти на сайт. Если сайт организации найден – выявляем альтернативные телефоны (если есть) и используем их для верификационного звонка.

2. Анализ информации, имеющуюся на сайте, сравнение с информацией, указанной Заявителем в Анкете:

- оценка размера компании ;
- виды деятельности;
- срок работы компании;
- адреса
- ФИО руководителя
- контактные данные бухгалтерии

**СТОП ФАКТОРЫ:**

1. работодатель банкрот
2. работодатель находится в стадии административной ликвидации
3. выявлена фальшивая справка (ИНН не совпадает с информацией с сайта ФНС)
4. работодатель-фирма однодневка
5. номер телефона работодателя принадлежит физическому лицу
6. вы не нашли работодателя в сети интернет

5 этап: проверка контактных лиц

Цель проверки:

1. Подтвердить контактное лицо и определить его отношение с клиентом

2. Получить характеристику на клиента
3. Проверить платежеспособность
4. Подтвердить цель займа
5. при необходимости подтвердить работу

6 этап: Проверка заемщика (поручителя).

Цель проверки:

1. подтвердить/верифицировать заемщика;
2. подтвердить цель займа;
3. определить его платежеспособность;
4. подтвердить персональные данные и сверить с данными указанные в анкете;
5. исключить мошенничество со стороны сотрудника Кооператива и заемщика

Правила при работе с проверкой Заемщика:

1. Звонок Заемщику происходит в последний момент после проверки контактных лиц и работы.
2. В ходе проверки контактных лиц и работы собирается информация о Заемщике, в соответствии с которой формулируется ряд вопросов Заемщику.

#### АВТОМАТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ:

Общие условия для выполнения одобрения:

1. Паспорт не числится в списках недействительных
2. Дата выдачи паспорта более 6ти месяцев от текущей даты
3. По ФССП нет информацию по просроченным займам общий долг по ФФССП < 20000 руб.
4. Нет текущей просрочки, ИЛИ (просрочка до 29 дней и сумма до 500 руб.)
5. В заемной истории нет просрочки более 90 дней
6. В кредитной истории нет просрочки более 30 дней за последние полгода
7. Не банкрот
8. не более четырех активных займов ( с учетом микрозаймов)в БКИ
9. нет проданных/реструктурированных списанных займов по БКИ

Условия на автоматическое решение:

1. выполняются условия на автоодобрение
2. Fico score 680-780 и ficoantifraud меньше или равно 480
3. Fico score больше 780 и ficoantifraud меньше или равно 580
4. Условия для займов доверительный
5. Доверительный
6. Условия на автоматическое решение
7. выполняются условия на автоодобрение
8. Fico score > 680-и ficoantifraud меньше или равно 480

#### СТОП ФАКТОРЫ:

автопроверки:

- A03 срок до замены паспорта 1 месяц и менее;
- A04 гражданство заявителя не РФ;
- A05 нет постоянной регистрации РФ;
- A06 заявитель получил отказ в предоставлении займа 1 месяц назад и менее;
- A07 у заемщика есть действующий займ в КПК;
- A01 возраст меньше 18;
- A02 возраст более 70;
- A08 у заемщика открытый заем в КПК в просрочке (более 29 дней);
- A09 максимальная просрочка по КПК за последний год по КПК более 30 дней;
- S01 паспорт недействителен (числится в розыске);
- S02 ФССП: наличие задолженности по займам более 5000 рублей;
- S03 ФССП: общая задолженность заявителя более 20 000 рублей;



ФССП: более 3 исполнительных производств окончанных в соответствии со статьей 46  
 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве";  
 заемщик судим;  
 заемщик банкрот.

НБКИ

P101 наличие текущей просроченной задолженности более или равно 29 дней с суммой более  
 2000;

P102 в кредитной истории заемщика за последние 2 года есть просроченная задолженность  
 более 90 дней;

P103 текущий платеж клиента больше или равен указанному клиентом доходу;

P104 количество открытых займов клиента за последний месяц больше или равно 3;

P105 фэйко меньше порога (440) - порог может меняться;

P106 фрод балл выше порога (610);

(те же значения для Эквифакс только с P201-P205);

Количество запросов за займом за последнюю неделю более 10;

ручная проверка

Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Клиента не знают	Отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Негатив на клиента	Отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Много займов, не справляется	Отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Повышенная заинтересованность в выдаче	Отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Разные ответы по сравнению с другим контактным лицом(родственником)	Отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Пайщик не проживает с заемщиком в одном городе	замена кл
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Пайщик не тот, за которого себя выдает (написано брат, а не знает имя детей или дату рождения)	отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Родственники не согласны, чтобы заемщик оформлял заем	отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Подтверждение вымышленного пайщика	отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Есть сомнение в дееспособности заемщика	отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Проживает с социально неблагополучными лицами	отказ
Проверка контактных лиц	Дозвон: Родственник/третье лицо	Все контактные лица отказываются предоставлять информацию или плохо ориентируются в информацию о заемщике	
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Работает, негатив.	Отказ
Проверка работодателя	интернет	Работодатель банкрот	отказ

Проверка работодателя	интернет	Работодатель в стадии административной ликвидации	отказ
Проверка работодателя	интернет	ИНН из справки не совпадает с ИНН на сайте ФНС	отказ
Проверка работодателя	интернет	Работодатель-фирма однодневка	отказ
Проверка работодателя	интернет	Номер телефона работодателя принадлежит физическому лицу не имеющему статус индивидуального предпринимателя	отказ
Проверка работодателя	интернет	Работодателя нет в сети интернет	отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Выявлен негатив	Отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	На работе не рекомендуют давать заем	отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Работник сезонный, будут брать или продлевать договор на следующий сезон не знают	отказ
проверка работодателя	Интернет	Работодатель банкрот	отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Собираются увольнять	Отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Заявителя не знают	Отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Заявитель работал, но уволился	Отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Ходит по Банкам, набирает займы	Отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Подтверждение вымышленного лица	отказ
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Подозрение на подставную компанию: делает паузы, наоборот отвечает с излишней готовностью	Доп. проверка
Проверка работодателя	Дозвон: HR/Бухгалтерия, Другой сотрудник	Под следствием в качестве подозреваемого	Отказ
Проверка компании в Интернет	информация о ликвидации/банкротстве	Информация о ликвидации/банкротстве	Отказ
Вопрос - Как добраться до	Как добраться до офиса (места работы)	Не назвали	Отказ

офиса (места работы)			
Вопрос - Как добраться до офиса (места работы)	Как добраться до офиса (места работы)	Назвали не правильно	Отказ
Подтверждение вымышленного лица	Подтвердить вымышленное лицо	Подтверждено	Отказ
проверка заемщика	заемщик	Ответы заемщика не сходятся с ответами работодателя или контактного лица	отказ
проверка заемщика	заемщик	Заемщик не может ответить когда вернет заем.	отказ
проверка заемщика	заемщик	Заемщик не четко формулирует цель займа	отказ
проверка заемщика	заемщик	Заемщик контактное лицо у фрод заемщика и предоставлял ложные сведения по поводу работы или этого заемщика	отказ
проверка заемщика	заемщик	Возникли сомнения в дееспособности заемщика	отказ
проверка заемщика	заемщик	Заемщик в состоянии алкогольного опьянения	отказ
проверка заемщика	заемщик	Возникли сомнения в том, что заемщик самостоятельно подвал заявку	отказ
проверка заемщика	заемщик	В ходе разговора получена информацию о долгах заемщика, заемщик не платежеспособен	отказ

#### СТОП ФАКТОРЫ:

1. Действующая просрочка в КПК более 29 дней, на сумму основного долга более 2000;
2. Закрытая просрочка в КПК более 90 дней;
3. Отказ в сети КПК за последние 30 дней;
4. Заявитель старше 70 лет (возможен запрос поручителя);
5. Заявитель младше 18 лет;
6. У заявителя есть действующий заем в КПК (не выплачено 30%, не М(С)К);
7. Заявитель являются поручителем в КПК (кроме займов с возможностью погашения средствами М(С)К);
8. Отсутствуют контактные данные 3х человек (родственники, знакомые);
9. Паспорт поврежден, залит водой и т.д.;
10. Заявитель не гражданин РФ;
11. Заявитель не зарегистрирован на территории РФ (в регионе нахождения КПК — поручитель);
12. Клиент присутствует в черных списках КПК;
13. Справка о доходе не подлинная, не соответствует требованиям отдела риска;
14. Наличие непогашенной судимости.

#### **4 Действия Кооператива при нарушении заемщиком условий договора займа.**

4.1 Кооператив вправе потребовать досрочного возврата займа и/или расторгнуть договор займа и договоры, устанавливающие его обеспечение и, вместе с тем, предъявить аналогичные требования к поручителям и залогодателям в случаях, установленных договором займа, в том числе:

4.1.1 утраты обеспечения или ухудшения его качества по обстоятельствам, за которые Кредитор не несет ответственности;

4.1.2 снижения рыночной стоимости заложенного имущества, его гибели или частичного повреждения;

4.1.3 предъявления Заемщику исковых требований об уплате денежной суммы или истребовании имущества, размер которых ставит под угрозу исполнение договора займа;

4.1.4 наступление событий, существенно ухудшающих финансовое положение Заемщика или хотя бы одного из его поручителей, или наступление обстоятельств, способных повлиять на выполнение Заемщиком обязательств по договору займа (возбуждение уголовного дела в отношении Заемщика, Поручителя, либо Залогодателя, наложение ареста на их имущество и т.д.);

4.1.5 предоставления Заемщиком ложных сведений о финансовом положении его или поручителей;

4.1.6 объявления Заемщика или хотя бы одного из Поручителей банкротом в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7 прекращение членства Заемщика в Кооперативе.

4.2 При невозврате займа более 30 дней Кооператив вправе покрывать задолженность следующим образом:

4.2.1 взыскать личные сбережения, залогом которых обеспечено данное обязательство, и иные денежные средства, находящиеся в Кооперативе, кроме обязательного паевого взноса самого заёмщика в пределах сумм просроченной задолженности;

4.2.2 взыскать личные сбережения, залогом которых обеспечено данное обязательство, и иные денежные средства, находящиеся в Кооперативе, кроме обязательного паевого взноса его поручителей. Если имеет место частичный невозврат, а сумма причитающейся к оплате после взыскания находящихся в Кооперативе денежных средств заемщика задолженности меньше общей суммы сбережений поручителей, их денежные средства могут взыскиваться частично, пропорционально размеру находящихся в Кооперативе денежных средств каждого из поручителей, если иное не предусмотрено договором;

4.2.3 обращение взыскания на сумму обязательного паевого взноса и личных сбережений, залогом которых данное обязательство обеспечено не было, возможно только в случае исключения члена кооператива (пайщика) из Кооператива.

4.3 При невозврате займа более 30 дней (если иной срок не установлен настоящим положением и договором займа), Кооператив вправе, с соблюдением требований действующего законодательства, по своему усмотрению в исковом заявлении в суд требовать взыскания всей оставшейся задолженности, как с самого заемщика, так и с любого из его поручителей, и/или обращения взыскания на предмет залога.

4.4 Договором займа устанавливается договорная подсудность по искам Кооператива - по месту получения оферты в судах общей юрисдикции г. Петрозаводска или на судебном участке № 1 г. Петрозаводска.

#### **5 Обеспечение исполнения обязательств по договору займа.**

5.1 Займы, выдаваемые членам кооператива (пайщикам) могут обеспечиваться способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, такими как неустойка (пеня), залог, удержание имущества должника (заклад), поручительство, банковская гарантия, задаток и др. способы.

5.2 Неустойка (пеня) - в случае ненадлежащего исполнения договора займа, а именно при нарушении сроков погашения основной суммы займа, Заемщик обязан уплатить неустойку (пеню), на сумму просроченной задолженности начиная со дня, следующего за датой просроченного платежа до дня фактического погашения просрочки.

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменном виде. Все неоговоренные в настоящем Положении условия соглашения о неустойке должны быть указаны в договоре займа, заключаемым Кооперативом с Заемщиком.

5.3 Поручительство. В качестве обеспечения обязательств члена кооператива (пайщика) по договору займа, Кооператив может принимать поручительства физических и юридических лиц. По одному и тому же договору займа в качестве обеспечения может быть принято поручительство одного или нескольких лиц. Поручитель отвечает перед Заимодавцем в том же объеме, что и Заемщик, включая уплату неустойки (пени) за просрочку платежей, процентов, уплату основной суммы займа, а также возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков Заимодавца, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком.

Устанавливается солидарная ответственность Поручителя и Заемщика. Поручитель обязан уведомлять Заимодавца обо всех известных ему обстоятельствах, влияющих на возврат займа Заемщиком. К Поручителю, исполнившему обязательства Заемщика по договору займа, переходят все права Заимодавца по этому обязательству.

При наступлении обстоятельств, способных повлиять на возврат займа Заемщиком (болезнь, утрата трудоспособности, смерть и других обстоятельств), Поручительство не прекращается, и Поручитель продолжает нести ответственность за возврат займа, процентов, и пени, начисленных по нему, а также возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков Заимодавца, вызванных неисполнением обязательств Заемщика.

Поручительство не прекращается с переводом на другое лицо долга по обеспеченному поручительством обязательству, и поручитель дает согласие отвечать за нового должника.

Все неоговоренные в настоящем Положении условия поручительства указаны в договоре поручительства, заключаемым Заимодавцем с Поручителем.

Договор поручительства должен содержать следующие условия:

- отсылки к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;
- об объеме и виде ответственности поручителя (в целом или в части, солидарная или субсидиарная) с указанием суммы;
- об обстоятельствах, при которых наступает ответственность поручителя;
- о правах и обязанностях поручителя;
- о прекращении поручительства;
- о сроке договора поручительства;
- о подсудности споров, в случае их возникновения между Кооперативом и поручителем.

5.4 Залог имущества. Залогом обеспечивается надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по договору займа.

Залогодателем может выступать сам заемщик или иное лицо, готовое предоставить обеспечение по договору займа.

Заложенное имущество должно принадлежать залогодателю на праве собственности, не должно быть кому-либо передано или заложено, не должно состоять под арестом или являться предметом спора. По соглашению сторон возможен последующий залог.

В случае, если передаваемое в залог имущество находится в совместной собственности, залогодатель обязан предоставить письменное согласие участников совместной (долевой) собственности на передачу имущества в залог.

Залогодатель обязан:

- 1) Создать надлежащие условия для содержания заложенного имущества, не допускать его порчу, уничтожение.
- 2) Предъявлять по первому требованию Залогодержателя для осмотра и проверки условий хранения переданного в залог имущества.
- 3) Уведомлять письменно Залогодержателя об изменении места жительства, фамилии или других обстоятельств, способных повлиять на исполнение обязанностей по настоящему договору, в 3 –х дневный срок.
- 4) проводить текущий и капитальный ремонт предмета залога.
- 5) по требованию Кооператива застраховать предмет залога.

Залогодатель не имеет права отчуждать заложенное имущество, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им без письменного согласия Залогодержателя.

Залогодатель владеет и пользуется заложенным имуществом в соответствии с его назначением. В случае умышленного уничтожения, повреждения Залогодателем заложенного имущества или уменьшения его стоимости, либо небрежного отношения к хранению и эксплуатации предмета залога, в результате чего произошла его утрата, Залогодатель обязан возместить все убытки Залогодержателя, возникшие в результате мер по взысканию, как по договору займа, так и по договору о залоге, вне зависимости от сроков действия указанных договоров. Залоговая стоимость определяется соглашением сторон.

Залог имущества оформляется договором залога. Договор залога совершается в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма. Договор залога, который должен быть удостоверен нотариально, подлежит нотариальному удостоверению.

Договор залога должен соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации и содержать следующие условия:

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

5.5 Залог недвижимости - регулируется законодательством Российской Федерации. Условия указываются в договоре ипотеки, зарегистрированном в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.5.1 Не может быть предметом ипотеки земельный участок и находящееся на нем жилое помещение (его части), если для залогодателя и совместно проживающих с ним членов семьи такое жилое помещение является единственным пригодным для проживания, за исключением случаев, когда залогом приобретаемого жилья обеспечиваются обязательства по займу, выдаваемому на приобретение жилья (ипотека в силу закона).

5.5.2 Если для отчуждения передаваемого в залог имущества требуется согласие или разрешение иного лица или органа, такое согласие требуется и для залога этого имущества.

5.5.3 Залог недвижимости оформляется договором ипотеки. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки (наименование, местонахождение и достаточное для его идентификации описание), право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя, его оценка в денежном выражении, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, отсылку к договору займа, из которого возникает или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство, права, обязанности и ответственность сторон. Договор ипотеки подлежит обязательной государственной регистрации.

5.5.4 Договор ипотеки может содержать условие о внесудебном обращении взыскания на предмет залога.

5.5.5 Если договор займа, обязательства по которому обеспечиваются ипотекой, предусматривает погашение займа по частям, договор ипотеки должен содержать сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры, либо условия, позволяющие определить эти размеры.

5.6 Залог товара в обороте - осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором залога. Особенности:

5) Реализованные Залогодателем товары перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные Залогодателем товары, соответствующие родовым признакам товарам, указанным в накладных, становятся предметом залога с момента возникновения у Залогодателя на них права собственности (хозяйственного ведения).

6) Залогодатель вправе изменять состав и натуральную форму заложенного имущества при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства.

5.7 Залог может быть с оставлением имущества у залогодателя или с передачей имущества залогодержателю (заклад). Предметом залога не может быть недвижимость и товары в обороте.

Кооператив не вправе пользоваться переданным ему в качестве залога имуществом. Последующий залог заложенного имущества не допускается.

5.8 Залог прав требования возврата личных сбережений - залогом обеспечивается надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по договору займа. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей по договору займа, а именно в случае образования задолженности по основному долгу по займу и/или процентам по договору займа, Кооператив вправе произвести безакцептное списание со счета задолженности в пределах сумм просроченных платежей, неустойки, а также списать с этого счета убытки, понесенные Кооперативом в связи с возмещением других затрат (судебных, по исполнительному производству и иных), связанных с возвратом займа, в соответствии с Правилами и положениями, действующими в Кооперативе.

5.9 В Кооперативе могут использоваться другие виды обеспечения по займам не запрещенные законодательством Российской Федерации.

5.10 Один и тот же заем может быть обеспечен несколькими видами обеспечения обязательств по договору займа одновременно.

5.11 Вопросы, не упомянутые в данном Положении, указываются в договоре займа, заключаемому индивидуально между Заемщиком и Заимодавцем (Кооперативом). Сумма и сроки погашения займа указываются в графике возвратных платежей.

## **6 Процентная ставка.**

6.1 Процентная ставка по договорам займа устанавливается в размере от 25 до 18 процентов годовых, с учетом особенностей пункта 6.2 настоящего Положения.

6.2 Правлением Кооператива установлены следующие виды корректирующих базовую процентную ставку коэффициентов:

6.2.1 Количество поручителей, из расчета один поручитель, снижение процентной ставки на 1 процент, но не ниже минимального предела, установленного пунктом 6.1 настоящего положения;

6.2.2 Документы, подтверждающие источники и размеры дохода, из расчета 1 дополнительный документ, снижение процентной ставки на 1 процент, но не ниже минимального предела, установленного пунктом 6.1 настоящего положения.

6.3 К документам, установленным в соответствии с пунктом 6.2.2 настоящего положения, относятся:

6.3.1 Справка о размере назначенной и выплаченной пенсии из отделения Пенсионного фонда или другого государственного органа, который выплачивает пенсию;

6.3.2 Справка по форме работодателя;

6.3.3 Договор пожизненной ренты;

6.3.4 Справка о наличии банковского вклада;

6.3.5 Документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения, сдаваемые в аренду с целью получения дохода;

6.3.6 Договор аренды помещения;

6.3.7 Налоговая декларация за последний налоговый период по форме 3-НДФЛ, а также платежные документы, подтверждающие уплату налогов с арендной платы;

6.3.8 Иные договоры гражданско-правового характера (например, авторский договор) вместе со справкой 3-НДФЛ за последний налоговый период;

6.3.9 Иные документы.

6.4 Принимая решение о возможности предоставления займа и о размере процентной ставки по нему, Комитет по займам на основании представленного заемщиком заявления на получение займа и листа оценки Заемщика, составленного сотрудником Кооператива, принявшим эту заявку, применяет корректирующие базовую процентную ставку коэффициенты.

6.5 Оценка платежеспособности заемщика отражает вероятность надлежащего исполнения заемщиком своих обязательств по займу. При наличии негативных факторов, влияющих на платежеспособность заемщика, Комитет по займам вправе отказать заемщику в выдаче займа.

6.6 Комитет по займам при рассмотрении заявки на получение займа определяет конечную величину процентной ставки по конкретному потребительскому займу. При этом итоговая процентная ставка по займу не должна быть ниже минимальной и выше максимальной ставок, установленных настоящим положением по каждому виду займов. По потребительском займу и займу, обязательства по которому обеспечены ипотекой, выдаваемые на цели, не связанные с предпринимательской

деятельностью, значение полной стоимости кредита (займа) не может превышать предельное значение полной стоимости кредита (займа), установленное Центральным Банком на момент выдачи займа.

6.7 При применении мер по реструктуризации просроченной задолженности, Комитет вправе принять решение об изменении размера процентной ставки по договору займа.

6.8 При нарушении Заемщиком условия об обязательном страховании займа, Кооператив также вправе увеличить процентную ставку по договору до уровня процентной ставки по займам без обязательного условия о страховании с сопоставимыми условиями.

## **7 Потребительский заем.**

7.1 Выдача Кооперативом потребительских займов специально регулируется Федеральным законом № 353-ФЗ от 21.12.2013 г. «О потребительском кредите (займе)».

7.2 Данный вид займа выдается членам кооператива (пайщикам) - физическим лицам на цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

7.3 В офисах Кооператива, а также на официальном сайте Кооператива в сети Интернет, должна быть размещена информация, перечень которой установлен ФЗ №353.

7.4 При обращении в Кооператив члена кооператива (пайщика) с заявлением о предоставлении ему займа в сумме 100000 рублей и более, Кооператив обязан предупредить его о том, что в случае, если в течение одного года общий размер платежей по всем имеющимся у заемщика на момент заключения договора займа обязательствам по кредитным договорам и договорам займа, включая платежи по настоящему договору, будут превышать 50% годового дохода Заемщика, для него существует риск неисполнения обязательств по настоящему договору и применения к нему штрафных санкций и иных мер ответственности в соответствии с договором займа.

7.5 Потребительский заем может быть предоставлен на срок от 6 до 120 месяцев.

7.6 В правом верхнем углу договора потребительского займа в квадратной рамке, занимающей не менее 5% площади первой страницы, четкими прописными буквами черного цвета на белом фоне, хорошо читаемым шрифтом, размещается полная стоимость потребительского займа (далее по тексту - ПСК), рассчитанная в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7 Договор потребительского займа состоит из общих и индивидуальных условий. Индивидуальные условия согласуются с членом кооператива (пайщиком) по каждому новому займу.

7.8 Индивидуальные условия договора включают в себя условия о:

- 1) сумме займа;
- 2) сроке действия договора и сроке возврата займа;
- 3) валюте, в которой предоставляется заем;
- 4) процентной ставке в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки порядке ее определения;
- 5) количестве, размере и периодичности (сроках) платежей заемщика или порядке их определения;
- 6) порядке изменения количества, размера и периодичности платежа при частичном досрочном возврате займа;
- 7) способах исполнения денежных обязательств по договору займа, включая бесплатный способ их исполнения по месту получения заемщиком оферты;
- 8) указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора займа;
- 9) указание о необходимости предоставления обеспечения обязательств по договору займа и требования к такому обеспечению;
- 10) страховании рисков;
- 11) цели получения займа;
- 12) ответственности заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора займа, размере неустойки (пени);
- 13) возможности запрета уступки Кооперативом третьим лицам прав (требований) по данному договору;
- 14) согласии заемщика с общими условиями договора займа;



- 15) услугах, оказываемых Кооперативом Заемщику за отдельную плату, и необходимых для заключения настоящего договора;
- 16) способе обмена информацией между Кооперативом и заемщиком;
- 17) согласие на получение почтовых отправлений, телеграфных сообщений, текстовых, голосовых и иных сообщений, передаваемых по сетям электросвязи, в том числе, подвижной электросвязи;
- 18) согласие на передачу информации о займе лицам, заключившим договоры в обеспечение данного займа;
- 19) соглашение о подсудности;

В договор займа могут быть включены иные индивидуальные условия. Индивидуальные условия договора отображаются в таблице по форме, утвержденной Банком России, начиная с первой страницы договора займа.

7.9 Все остальные условия договора являются общими. Общие условия разрабатываются для многократного применения и к ним применяются условия о договоре присоединения (ст. 428 ГК РФ).

7.10 Проценты по займу начисляются ежедневно на остаток займа, начиная со дня, следующего после даты выдачи займа по день погашения займа.

7.11 Датой платежа считается дата фактического поступления денежных средств заемщика в кассу или на расчетный счет Кооператива.

7.12 Сумма займа, невнесенная своевременно в соответствии с графиком возвратных платежей, считается как задолженность по основному долгу. Невнесенные к моменту окончания срока действия договора займа проценты считаются как задолженность по процентам.

7.13 Досрочный частичный или полный возврат займа возможен. При частичном досрочном возврате займа Кооператив в соответствии с ФЗ № 353 и условиями договора займа представляет члену кооператива (пайщику) новый график возвратных платежей с указанием уточненной ПСК.

7.14 Заемщик вправе в течение 14 календарных дней с момента получения займа досрочно вернуть всю сумму займа без предварительного уведомления Кооператива, уплатив проценты за фактический срок пользования денежными средствами.

7.15 При условии получения займа на конкретные цели, Заемщик вправе в течение 30 календарных дней с момента получения займа вернуть всю сумму или ее часть без предварительного уведомления Кооператива, уплатив проценты за весь срок фактического пользования денежными средствами.

7.16 Суммы, вносимые членом кооператива (пайщиком) в счёт погашения задолженности, засчитываются следующим образом:

- 1) задолженность по процентам;
- 2) задолженность по основному долгу;
- 3) неустойка (пеня);
- 4) проценты, начисленные за текущий период платежей;
- 5) сумма основного долга за текущий период платежей;
- 6) расходы Кооператива по принудительному взысканию долга.

В случае, если задолженность по займу взыскана с заемщика в судебном порядке - график возвратных платежей аннулируется, вся сумма вносимого платежа зачисляется в первую очередь в погашение основной суммы займа, затем погашается неустойка (пеня), затем проценты, затем расходы Кооператива по взысканию долга в размерах, установленных судом.

7.17 В случае образования просроченной задолженности Кооператив обязан в семидневный срок способом, определенным договором займа, уведомить о ее наличии Заемщика в соответствии с требованиями ФЗ № 353.

7.18 Особые случаи, когда Кооператив вправе потребовать досрочного возврата оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами не ранее чем через 30 дней с момента направления Заемщику соответствующего требования:

- 1) невыполнение Заемщиком условия об обязательном страховании;
- 2) нецелевое использование займа в случаях, когда заем выдан на определенные цели;
- 3) если срок просрочки составил более чем 60 календарных дней в течение последних 180 календарных дней.

7.19 В случае невыполнения Заемщиком в течение 30 дней с момента заключения договора займа условия об обязательном страховании займа, кредитор также вправе увеличить процентную ставку по договору до уровня процентной ставки по займам без обязательного условия о страховании с сопоставимыми условиями, действовавшей на момент выдачи займа, но не выше ставки по таким займам, действующей на момент принятия такого решения.

## **8 Заем на предпринимательские цели.**

8.1 Данный вид займа предоставляется лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, или приравненных к ним (нотариусы, адвокаты, фермеры и т.д.)

8.2 Заем на предпринимательские цели может быть выдан на срок до 60 месяцев.

8.3 Данный вид займа может быть обеспечен залогом, в том числе ипотекой, поручительством, или иными способами, не запрещенными действующим законодательством.

8.4 В договоре займа на предпринимательские цели указываются все существенные условия займа, в частности

- 1) сумма займа,
- 2) срок займа,
- 3) размер платы за пользование займом,
- 4) порядок погашения займа.

8.5 Расчеты по такому договору займа в сумме, превышающей установленный лимит наличных расчетов между предпринимателями и юридическим лицами, осуществляются в безналичной форме.

8.6 Договор займа также должен содержать условие об обязанности Заемщика возместить расходы Кооператива, связанные с перечислением на его счета сумм займа.

## **9 Займы, обязательства по которым обеспечены ипотекой (в том числе с их возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала).**

9.1 Данный вид займа может быть предоставлен любому члену кооператива (пайщику), независимо от его статуса и целей получения займа на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью.

9.2 Обязательным залогом приобретаемой недвижимости (ипотекой) обеспечиваются обязательства Заемщика по займу на приобретение жилья.

9.3 Договор ипотеки (залога недвижимости) подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.4 Займы, обязательства по которым обеспечены ипотекой (в том числе с их возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала) могут выдаваться на срок, от 12 до 120 месяцев в сумме от 100.000 до 10.000.000 рублей.

9.5 Договор ипотечного займа должен содержать условия:

- 1) о сумме передаваемых денежных средств,
- 2) о способе передачи денежных средств,
- 3) о размере платы (процентов) за пользование займом в процентах годовых,
- 4) о порядке взимания платы за пользование займом,
- 5) о цели предоставления ипотечного займа и праве Кооператива контролировать целевое использование денежных средств, предоставленных по договору ипотечного займа,
- 6) о сроке, на который заключается договор ипотечного займа, и о порядке возврата денежных средств, в том числе периодичность (сроки) платежей и условие о возможности досрочного возврата денежных средств,
- 7) об ответственности Заемщика за нарушение обязательств по договору займа, размер неустойки (пени) или порядке их определения,
- 8) о способе, которым дополнительно обеспечивается исполнение обязательств по договору ипотечного займа,
- 9) о подсудности споров.

9.6 Договор займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой (в том числе с погашением за счет средств материнского (семейного) капитала), и выдаваемый на цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, должен также содержать указание полной

стоимости займа, определяемой и отображаемой в соответствии с Федеральным законом №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

9.7 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 (в натуре или по предоставленным заемщиком фотографиям), а также оформить результаты проверки соответствующим актом, утвержденным правлением Кооператива.

9.8 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.

9.9 Кооператив производит оценку заемщика, претендующего на получение займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой по критериями платежеспособности заемщика и обеспеченности займа.

Должностное лицо, ответственное за выполнение оценки платежеспособности заемщика и поручителей:

1) производит проверку источников получения заемщиком (Созаемщиками) и поручителями регулярных доходов, 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, подтвержденные документально.

Для расчета оценки возможности возврата займа принимаются только доходы, на которые в соответствии с действующим законодательством может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства, которые оцениваемые лица получают на систематической основе, и которые подтверждены документально. Проверка источников дохода осуществляется на основании предоставленных оцениваемыми лицами документов. Также должностное лицо вправе (но не обязано) использовать любые доступные источники информации о получаемых этими лицами доходах. Доходы оцениваются за период три календарных, следующих друг за другом, и предшествующих месяцу, в котором производится оценка, месяца и вычисляется среднемесячный показатель. Доходы совместно проживающих членов семьи, не являющихся Созаемщиками, могут приниматься во внимание при оценке платежеспособности заемщика (Созаемщиков), поручителей в части отнесения на них ежемесячных расходов оцениваемого лица.

2) в случае, если заем обеспечивается залогом, производит оценку предмета залога. Оценка предмета залога осуществляется по соглашению сторон - залогодателя и кооператива. При отсутствии согласия сторон по оценочной стоимости предмета залога, его оценка может производиться профессиональным оценщиком. В этом случае, стоимость экспертной оценки возлагается на заемщика.

Должностное лицо производит анализ стоимости предлагаемого в качестве залога имущества согласно предоставленным документам, подтверждающим право собственности и стоимость данного имущества.

При определении залоговой стоимости передаваемого в залог имущества, в том числе бывшего в употреблении, должностное лицо обязано ориентироваться на его среднюю рыночную стоимость для уточнения его рыночной стоимости. При этом принимается во внимание физическое состояние/ износ передаваемого в залог имущества. Для определения средней рыночной стоимости имущества, должностное лицо вправе использовать любые источники информации о стоимости новых предметов имущества с аналогичными характеристиками, в том числе, в сети Интернет. Физическое состояние/ износ предмета залога определяется должностным лицом визуально, при его осмотре в

натуре или на предоставленных залогодателем фотографиях в процентах от уровня износа аналогичного нового объекта. Уровень износа может также определяться исходя из срока эксплуатации предмета залога в процентах от срока его полезного использования или гарантийного срока. Итоговая оценка предмета залога определяется как среднерыночная стоимость новых объектов, аналогичных предмету залога, уменьшенная пропорционально на величину износа.

8) производит анализ регулярных расходов заемщика (Созаемщиков), поручителей на основании предоставленных ими сведений и иной информации, которой располагает Кооператив. К регулярным расходам относятся:

- платежи по заемным (кредитным) обязательствам, в том числе по другим займам в Кооперативе;
- коммунальные платежи по всем объектам недвижимости, собственником которых является оцениваемое лицо;
- расходы на связь, в том числе, но не исключительно, на доступ к сети Интернет и мобильную связь;
- расходы на проезд до места работы/учебы оцениваемого лица и его иждивенцев;
- расходы по оплате обучения, в том числе иждивенцев;
- систематические расходы на лечение, в том числе иждивенцев;
- плата за аренду жилья.

В случае, если совместно с оцениваемым лицом проживают один или несколько членов семьи, имеющих самостоятельные доходы, оцениваются совокупные расходы семьи и делятся на всех членов семьи, имеющих самостоятельные доходы. Получившийся результат увеличивается на 20% и принимается за размер регулярных расходов. Расходы оцениваются за период три календарных, следующих друг за другом, и предшествующих месяцу, в котором производится оценка, месяца и вычисляется среднемесячный показатель.

9) производит оценку платежеспособности заемщика (Созаемщиков) и поручителей, исходя из условий предоставления займа с учетом обеспечения. Для этого производится оценка платежеспособности (возможности заемщика (Созаемщиков) производить платежи по займу в определенных графиком размерах и сроки) указанных лиц и оценка возможности возврата суммы займа (то есть возможность возврата суммы займа в случае нарушения заемщиком условий договора займа о его погашении).

Оценка платежеспособности заемщика заключается в анализе уровня доходов заемщика за вычетом всех его регулярных расходов и сопоставление полученной суммы с размером платежа по графику. Достаточным считается уровень платежеспособности, при котором размер платежа по займу не превышает суммы получившегося остатка денежных средств. Оценка возможности возврата займа производится, исходя из уровня обеспеченности займа. Уровень обеспеченности займа состоит из оценки совокупных среднемесячных доходов, на которые может быть обращено взыскание заемщика (Созаемщиков) и поручителей, умноженных на количество месяцев срока, на который предоставляется заем, и стоимости заложенного имущества (при наличии). Уровень обеспеченности займа не может быть менее суммы выдаваемого займа.

10) производит оценку иных факторов, влияющих на своевременный возврат займа, касающихся личности заемщика

- оценка срока членства в кооперативе;
- активность участия пайщика в жизни Кооператива;
- оценка кредитной истории заемщика (Созаемщика) и поручителей;
- оценка репутации заемщика (Созаемщика) и поручителей;
- иных факторов, могущих повлиять на возврат заемщиком предоставленного займа.

11) Оформляет результаты оценки заемщика (Созаемщика), поручителей в письменном виде в листе оценки заемщика.

9.10 В офисах Кооператива должна размещаться информация об условиях предоставления, использования и возврата займов этого вида.

9.11 Заемщику обязательно выдается график возвратных платежей с указанием сроков и сумм платежей по займу, с разбивкой на основную сумму и сумму процентов.

9.12 Пеня (неустойка) за нарушение обязательств по займу не может превышать ключевую ставку Центрального Банка, установленную на день заключения договора займа.

## **10 Оценка качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения**

10.1 Оценка качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения, в частности, включает следующие компоненты:

10.1.1 Соответствие признакам жилого помещения, установленным ч. 2, ст. 16 ЖК РФ, требованиям, установленным разделом II Постановления правительства РФ от 28.01.2006 № 47, а также планировочным, инженерным санитарным и иным требованиям, предъявляемым к жилью.

10.1.2 Пригодность для проживания семьи с детьми, в т.ч.:

10.1.2.1 Наличие инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры (магазины, школы, детские сады, поликлиники, удаленность и интенсивность транспортного сообщения с центральным населенным пунктом, где расположены такие учреждения).

10.1.3 Возможность трудоустройства супруга в месте, где расположено приобретаемое жилое помещение или намечается строительство жилого дома.

10.1.4 Существующие жилищные условия семьи: уровень инженерной обеспеченности жилого дома, инфраструктурной обеспеченности района проживания, условий проживания совместно с родителями или иными жильцами.

10.1.5 Отсутствие задолженности по оплате коммунальных платежей, а при наличии такой задолженности - гарантийное письмо собственника о ее погашении в определенный срок.

10.1.6 Отсутствие задолженности по взносам в фонд капитального ремонта.

10.1.7 Отсутствие фактов ареста, залога, иных ограничений и обременений.

10.2 Наряду с компонентами оценки, приведенными в п. 10.1 в отдельных случаях на качество намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения влияют структура заселения, отсутствие спора между сособственниками о помещениях общего пользования и пр.

10.3 Оценка качеств намечаемого к приобретению жилья осуществляется взаимодействующим с пайщиком сотрудником из комплексного анализа представленных пайщиком документов и сведений

## **11 Заключительные положения.**

11.1 Настоящее положение вступает в силу с момента его утверждения Общим Собранием.

11.2 Все условия займов, не указанные в настоящем положении, регулируются конкретными договорами займов.

11.3 Условия настоящего положения, не применяются к ранее выданным займам.