

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ ПАЙЩИКАМ**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с законами «О кредитной кооперации», «О потребительском кредите, Базовым стандартом совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке» и Уставом Кредитного потребительского кооператива «ФИНАНС», далее по тексту «Кооператив».

1.2. Настоящее Положение определяет основные условия и правила выдачи и сопровождения займов в КПК «ФИНАНС», а также устанавливает единые требования к порядку рассмотрения заявок на получение займа и оформления документов.

### **2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ**

2.1. Займы выдаются только членам Кооператива - физическим лицам в возрасте от 18 до 75 лет, в т. ч. индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам.

2.2. Кооператив предоставляет заемные средства своих пайщиков в рублях на договорной основе при соблюдении принципов срочности, платности, возвратности.

2.3. КПК «ФИНАНС» не предоставляет займы пайщикам:

- не достигшим восемнадцатилетнего возраста;
- старше предельного возраста заемщика;
- находящимся в состоянии алкогольного, токсикологического или наркотического опьянения;
- предоставившим недействительный (в т.ч. просроченный) документ, удостоверяющий личность;
- не имеющим регистрации по месту жительства в РФ;
- мужского пола, призывного возраста не прошедшим военную службу и не имеющим освобождения от военной службы или отсрочки, до окончания срока которой более 1 года;
- имеющим не снятую или не погашенную судимость;
- которым предъявлено обвинение в совершении преступлений, предусмотренных УК РФ;
- недееспособным;
- инвалидам I и II группы;
- гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, а также юридическим лицам, в отношении которых введена одна из процедур несостоятельности (банкротства) или завершена в течении менее 5 лет до подачи заявления на выдачу займа.

2.4. Кооператив осуществляет выдачу займов в пределах средств Фонда финансовой взаимопомощи (далее - ФФВП). В ФФВП могут использоваться средства паевого фонда, фонда накопления, а также резерва фонда операционных расходов.

2.5. Максимальная сумма займа не может превышать установленное Указанием банка РФ от 28 декабря 2015 г. N 3916-У «О числовых значениях и порядке расчета финансовых нормативов кредитных потребительских кооперативов» значение:

- 10 процентов от общего размера задолженности по предоставленным Кооперативом займам, по сумме основного долга - если, число членов (пайщиков) Кооператива составляет более 200, но не превышает 3000;

- 20 процентов от общего размера задолженности по предоставленным Кооперативом займам, по сумме основного долга - для кредитных кооперативов, число членов (пайщиков) которых не превышает 200.

2.6. В Кооперативе действуют программы выдачи займов, как с обеспечением, так и без обеспечения.

2.6.1. Займы без обеспечения могут выдаваться как на предпринимательские, так и на потребительские нужды. Виды займов без обеспечения: Предпринимательский; Малый, Повторный, Специальный, Экспресс, Сотрудникам.

Без обеспечения выдаются займы на суммы от 2 000 до 100 000 рублей, на срок от 1 до 36 месяцев, процентные ставки устанавливаются в пределах от 24 до 180 % годовых, но не выше чем Предельные значения полной стоимости потребительских кредитов (займов), утверждаемых Банком России для кредитных потребительских кооперативов.

Описание видов займов, в т.ч. сроки и суммы займов, размеры процентных ставок, условия их выдачи устанавливаются в Стандартах выдачи займов, утверждаемых Правлением.

2.6.2. Займы с обеспечением могут выдаваться как на предпринимательские, так и на потребительские нужды.

Виды займов с обеспечением:

- Потребительские займы, обеспеченные поручительством и/или залогом (за исключением недвижимости и прав требования ее): Обеспеченный, Элит, Сберегательный, Сотрудникам. Выдаются займы на суммы от 5 000 до 1 000 000 рублей, на срок от 1 до 60 месяцев, процентные ставки устанавливаются в пределах от 14 - 39% годовых, но не выше чем Предельные значения полной стоимости потребительских кредитов (займов), утверждаемых Банком России для кредитных потребительских кооперативов. Сберегательный займ (под залог сбережений, размещенных в Кооперативе) выдается на срок не превышающий срок, до которого размещены сбережения, максимальная сумма может быть более 1 млн. рублей, но не более 80 % от суммы сбережений, размещенных в Кооперативе и не более размера, указанного в п. 2.5.

- Предпринимательские займы, обеспеченные поручительством и/или залогом (за исключением недвижимости и прав требования ее): Предпринимательский+. Выдаются суммы от 50 000 до 1 500 000 рублей, на срок от 1 до 48 месяцев, процентные ставки устанавливаются в пределах от 18 - 39% годовых.

- Ипотечные займы (займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества и прав требования ее). Выдаются займы на суммы от 50 000 рублей, но не более размера, указанного в п. 2.5, процентные ставки устанавливаются в пределах 12 до 39% годовых, но не выше чем Предельные значения полной стоимости потребительских кредитов (займов), утверждаемых Банком России для кредитных потребительских кооперативов. Займы, выдаваемые на приобретение или под залог недвижимого имущества, выдаются на срок до пяти лет.

Виды ипотечных займов:

- На покупку или строительство жилья (в том числе по договорам долевого участия в строительстве) под залог приобретаемого или строящего (планируемого к строительству) жилья. Данный вид займов включает в себя программу «Материнский капитал» по которой погашение займов (полностью или частично) производится за счет средств материнского (семейного) капитала;

- На покупку или строительство иной недвижимости, под залог приобретаемой или строящейся (планируемой к строительству) недвижимости;

- На покупку недвижимости у КПК «ФИНАНС»;

- Ипотечный потребительский. Займ на потребительские нужды под залог недвижимого имущества.

- Ипотечный предпринимательский. Займ на предпринимательские нужды под залог недвижимого имущества.

Описание видов займов, в т.ч. сроки и суммы займов, размеры процентных ставок, условия их выдачи устанавливаются в Стандартах выдачи займов, утверждаемых Правлением. В исключительных случаях Правление может принять решение о выдаче займа на сумму превышающую, указанную в Стандартах, но не более чем в два раза.

2.7. Размер процентной ставки для конкретного займа, сумма, сроки займа в указанных в Стандартах пределах устанавливаются в решении о выдаче займа с учетом риска невозврата займа, на который влияют в том числе, но не ограничиваясь доход заемщика, его кредитная история, наличие и состав имущества в собственности, обязательств финансового характера, место работы, характер, количество и вид предоставляемого обеспечения и иные обязательства.

В качестве обеспечения исполнения заемщиком своих обязательств по договору займа, как правило, используются поручительство физических лиц (в т. ч. родственников и супруга заемщика), юридических и (или) – залог (недвижимости или транспортных средств). В качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться залог иного движимого имущества (оборудование, товары, бытовая техника и т.п.), а также прав требования.

По ипотечным займам поручительство и (или) залог иного имущества могут использоваться, как дополнительное обеспечение к залого недвижимости.

В качестве поручителей могут выступать лица, не являющиеся пайщиками Кооператива.

2.8. Возврат суммы займа может производиться дифференцированными платежами, аннуитетными платежами, а также одновременно по окончании срока займа. Возможно установление индивидуального графика погашения, а также досрочное полное или частичное погашение суммы займа. Возможно по соглашению сторон продление срока займа.

Проценты за пользование заемными денежными средствами начисляются за каждый день пользования заемными средствами со дня, следующего за днем выдачи займа и по день возврата суммы займа включительно на сумму остатка займа.

Проценты за пользование займами начисляются и уплачиваются ежемесячно, за фактический период пользования денежными средствами. Возможно установление квартального периода оплаты процентов.

2.9. Для обеспечения функционирования Кооператива (покрытия операционных расходов, формирования резервного фонда и иных резервов) заемщики, при получении ипотечных займов, обязаны вносить членские взносы в соответствии с Положением «О формировании и использовании имущества КПК «ФИНАНС», Стандартами, утверждаемыми Правлением.

Правление вправе принимать решения об освобождении от уплаты членских взносов отдельные категории заемщиков. Например, пайщиков, получающих займы на покупку объектов недвижимости у КПК «ФИНАНС».

2.10. Выдача займов осуществляется на основании договора займа, заключаемого между Кооперативом и его членом в письменной форме. Договор займа может заключаться с двумя пайщиками – созаемщиками в случае если займ берется на их совместные нужды (например, супругам или на общий бизнес и т. п.). В этом случае созаемщики несут солидарную ответственность по обязательствам, предусмотренным договором займа.

Несоблюдение письменной формы указанного договора влечет за собой его недействительность.

Договор займа должен содержать условия о размере передаваемых денежных средств, порядке их передачи, сроке и порядке их возврата, размере и порядке внесения платы за их использование, видах обеспечения обязательств заемщика, ответственности за нарушение обязательств. Стороны в договоре могут предусматривать и иные условия.

2.11. Выдача займа может осуществляться также на основании договора заимствования. Договор заимствования помимо существенных условий договора займа

должен содержать условие о лимите заимствования - максимальном объёме денежных средств, который Заемщик вправе получать от Кредитора по данному договору.

### **3. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ЗАЙМА**

3.1. Менеджер или иное лицо, ведущее первичную работу с пайщиком, желающим получить заем, обязано убедиться, что пайщику известны и понятны все условия предоставления, обслуживания и возврата займа.

3.2. Для получения займа пайщик подает соответствующее заявление. В заявлении указывается запрашиваемая сумма, срок займа, возможные виды обеспечения займа, сведения о заемщике, а также о поручителях и залоге (при наличии). К заявлению прикладываются документы, необходимые для принятия решения о предоставлении займа.

Заемщик несёт персональную ответственность за достоверность и подлинность сведений, предоставленных им для получения займа, как и его поручитель.

3.3. При приеме заявления менеджер или иное лицо, ведущее прием заявления должно уяснить цель займа, сроки и источники погашения займа, наличие и состав обеспечения, источники, размер доходов и имущественное положение заемщика и поручителей, состояние, местонахождение и примерную стоимость залогового имущества.

3.4. После оформления Заявления на выдачу займа и документов для получения займа Менеджер, взаимодействующий с Заявителем:

- проверяет указанные в заявлении и анкете сведения на полноту и достоверность;
- проверяет подлинность (действительность) предоставленных документов;
- проводит примерную оценку финансового и имущественного положения заёмщика/созаемщиков и поручителей, их доходов, обеспечения займа и возможные риски;
- при необходимости запрашивает у Заявителя (залогодателя) дополнительные документы.

3.5. На основании принятой заявления, анкеты и иных предоставленных документов Менеджер по оценке рисков:

- проверяет указанные в программе «1-С» сведения на полноту и достоверность;
- проверяет наличие, состояние залогового имущества, осуществляет оценку его стоимости, проверку прав и наличие обременений на него;
- проводит оценку финансового и имущественного положения заёмщика/созаемщиков и поручителей, их доходов, кредитной истории и достаточности обеспечения займа;
- оценивает возможные риски;
- готовит предложение для принятия решения о возможности выдачи займа и его условиях.

3.6. Решения о выдаче займов, их сумме, обеспечении и порядке возврата принимает Комитет по займам.

В случае если в Кооперативе комитет по займам не создан или по каким-либо причинам прекратил свою работу, решения о предоставлении займов пайщикам, принимает Правление Кооператива.

3.7. Заявление на выдачу займа должно быть рассмотрено органами кооператива в течение трех суток после предоставления всех необходимых документов. Решение о предоставлении (не предоставлении займа) доводится до члена Кооператива не позднее следующего дня, после принятия такого решения и действует в течение 30 дней.

При принятии решения могут устанавливаться дополнительные условия (требования), необходимые для получения займа (предоставление дополнительного обеспечения, документов, прекращение обязательств и т. п.) или обязанности заемщика на период пользования займом (предоставить документы или предъявить в натуре имущество,

приобретенное за счет заемных средств; заключить договор залога на приобретенное за счет заемных средств имущество и т. д.).

В случае если выявлены обстоятельства, исключающие возможность предоставления займа, запрашиваемого пайщиком, орган Кооператива вправе без объяснения причин отказать в предоставлении займа, либо согласовать с пайщиком, иные условия предоставления займа (сумма, срок, обеспечение займа...)

3.8. На основании принятого решения о выдаче займа, менеджер готовит договор займа, поручительства, залога и другие необходимые документы с учётом принятых условий на выдачу займа. Ответственность за соответствие текстов документов типовым формам несет менеджер.

В случаях, если условия выдачи займа или договора займа отличаются от типовых, соответствующие положения договора согласовываются с Менеджером по оценке рисков и директором Кооператива.

3.9. Менеджер, перед подписанием договоров, устанавливает личности заемщика, поручителей, залогодателей, которые подписывают все подготовленные договоры в его присутствии.

3.10. После подписания договоров обоими сторонами, один экземпляр передаётся Заёмщику, а другой - лицу, ответственному за выдачу (перечисление) денежных средств.

3.11. В Кооперативе в электронном виде ведется единая база данных о Заемщиках и предоставленных им займах.

#### **4. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ (СТРОИТЕЛЬСТВО) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПАЙЩИКАМ, РАСПОЛАГАЮЩИМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ СЕРТИФИКАТОМ НА МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ**

4.1. В кооперативе действуют программа на улучшение жилищных условий пайщиков кооператива «Материнский капитал». По данной программе, в соответствии с положениями Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» возможно погашение займа средствами материнского (семейного) капитала.

4.2. Займы по программе «Материнский капитал» выдаются, как правило, под залог недвижимого имущества.

Решение о предоставлении пайщику кооператива целевого займа, принимается на основании подготовленного менеджером Мотивированного суждения о возможности выдачи займа, исходя из оценки платежеспособности, стоимости залогового имущества, а также при необходимости наличия иного обеспечения исполнения обязательств (поручительство, залог автотранспорта и т.д.).

При рассмотрении заявлений пайщиков на улучшение жилищных условий, особое внимание уделяется вопросу улучшения жилищных условий пайщика и его семьи, для этого изучаются его жилищные условия и сопоставляются с условиями приобретаемого (строящегося) жилья.

Следуя законодательно установленному режиму, денежные средства по займам, на улучшение жилищных условий пайщиков, имеющих детей и обладающих государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, предоставляются исключительно путем безналичного перечисления на счет пайщика, открытый в кредитной организации.

4.3. Кооператив не вправе предоставлять ипотечные займы с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала для финансирования сделок, в результате которых не обеспечивается целевой характер использования средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, а также в

результате которых отсутствует фактическое улучшение жилищных условий, в том числе сделок:

- по приобретению или строительству жилых помещений, не пригодных для постоянного проживания граждан (не отвечающих требованиям, установленным жилищным законодательством РФ), а также помещений, не отвечающих требованиям законодательства к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

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

При предоставлении ипотечных займов с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала кооператив уделяет тщательное внимание сделкам, несущим следующие признаки повышенного риска:

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

– ипотечный заем предоставляется для приобретения или строительства жилого помещения, расположенного в населенных пунктах, удаленных от населенного пункта, являющегося местом фактического проживания члена кредитного кооператива (пайщика) и членов его семьи, не обеспеченных надлежащей транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой, возможностями трудоустройства пайщика и взрослых членов его семьи, воспитания и обучения детей.<sup>1</sup>

#### 4.4. ОФОРМЛЕНИЕ МОТИВИРОВАННОГО СУЖДЕНИЯ

Мотивированное суждение о возможности выдачи займа содержит:

Параметры запрашиваемого займа (сумма, срок, процентная ставка, цель, на которую запрашивается заем, предлагаемое обеспечение, а также источник происхождения денежных средств, которыми предполагается обеспечить исполнение обязательств).

Оценка финансового состояния (платежеспособности) Заемщика (Созаемщиков), а также лиц, готовых выступить поручителями при получении займа.

Для целей определения платежеспособности могут быть учтены следующие виды дохода заемщика (приводятся к среднемесячной величине):

– размер заработной платы по основному месту работы и по совместительству. Размер доходов может быть подтвержден документально соответствующими справками, налоговыми декларациями с места основной работы и работы по совместительству. Наряду со сведениями о номинальной заработной плате заемщик/созаемщик/поручитель может 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.

– доходы от предпринимательской деятельности. Наряду с официально подтвержденными налоговыми декларациями доходами от предпринимательской деятельности,

---

<sup>1</sup> За исключением случаев, когда жилое помещение (намечается к строительству) приобретается в регионе, куда намерена переселиться семья, или где оно будет использоваться для сезонного пребывания семьи и оздоровления детей.

заемщик/созаемщик/поручитель может указать о фактически получаемых ими предпринимательских доходах. Достоверность таких сведений оценивается из показателей доходности осуществляемых пайщиками аналогичных видов предпринимательской деятельности.

- доходы в виде дивидендов, процентов и выплат.
- пенсионные, социальные 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.

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

- алименты и пособия, выплаты и компенсации.

- прочие доходы, не входящие в указанные группы. Например, доходы от продажи продукции личного подсобного или крестьянского хозяйства.

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.

Так же Кооператив принимает и косвенные подтверждения наличия и уровня доходов. В качестве косвенного подтверждения наличия доходов могут быть: способность погашения лицом принятых на себя обязательств исходя из анализа кредитной истории и (или) анализа размера и истории платежей, поступающих в Кооператив по ранее выданным кредитам/займам, анализ информации из общедоступных источников информации.

В качестве общедоступной информации Кооператив, в том числе, может использовать данные, полученные с сайта службы судебных приставов ([www.fssprus.ru](http://www.fssprus.ru)), сайта судов общей юрисдикции и арбитражных судов, сайта федерального реестра сведений о банкротстве ([www.bankrot.fedresurs.ru](http://www.bankrot.fedresurs.ru)), сайт реестра уведомления о залоге движимого имущества ([www.reestr-zalogov.ru](http://www.reestr-zalogov.ru)), государственного кадастра объектов недвижимого имущества ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), из хотя бы одного БКИ (при наличии согласия заявителя), из прочих общедоступных источников информации.

Анализ регулярных расходов заемщика/созаемщика/поручителя учитывается при расчете (оценке) платежеспособности (приводятся к среднемесячной величине).

В постоянные расходы заемщика/созаемщика/поручителя, учитываемые для оценки платежеспособности, должны быть включены следующие виды расходов:

- платежи по имеющимся на момент подачи заявления о предоставлении займа кредитным обязательствам (по потребительским, ипотечным кредитам, автокредитам, кредитным картам и т.д.);

- алименты;

- платежи на содержание иждивенцев (детей до достижения ими совершеннолетия, супруга (супруги), находящегося (находящейся) в декретном отпуске, пожилых людей и инвалидов, находящихся на попечении или содержании, согласно решений судов) в пределах установленного прожиточного минимума (указанные платежи не учитываются в составе регулярных расходов, если они осуществляются за счет второго супруга, который не будет являться созаемщиком по договору займа).

Источниками информации о текущих расходах по каждому заемщику/созаемщику/поручителю являются данные указанные в Заявлении на выдачу займа и сведения, полученные Кооперативом из хотя бы одного Бюро кредитных историй, а также сведения (при наличии), полученные с сайта судов общей юрисдикции и службы судебных приставов и др.

В случае, если в соответствии с действующим законодательством РФ, заемщик/созаемщик/поручитель является (на основании решения суда или соглашения о содержании детей/об уплате алиментов) или должен быть плательщиком алиментов, алименты (выплаты на содержание детей) должны быть включены в расходы при оценке

платежеспособности в размере не менее суммы алиментных платежей, установленных судом и(или) в размере минимальной суммы алиментного обязательства, исчисленной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ст. 81 Семейного кодекса РФ).

Обязательства по выплате денежных сумм по иным исполнительным документам на основании решения суда (возмещение ущерба и т.п.) также учитываются в размере, указанном в решении суда или ином документе, подтверждающем наличие таких обязательств и их размер.

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-заявитель.

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.

Такой алгоритм оценки характеризует и платежеспособность созаемщиков по договору ипотечного 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.

Наличие у заемщика/созаемщика/поручителя дорогостоящего имущества так же является показателем его финансового положения. Оценка активов заемщика учитывается при расчете максимально возможной суммы займа и свидетельствует о его способности делать накопления, а также о возможности погасить заем в случае снижения реальных доходов. При оценке активов следует учитывать следующие виды активов:

- недвижимое имущество;
- транспортные средства;
- денежные средства на банковских счетах;
- ценные бумаги;
- доли в уставном капитале юридических лиц, которые возможно оценить;
- федеральные (муниципальные) субсидии (субвенции), в т.ч. государственный сертификат на «материнский капитал», а также любые формы предоставления денежных средств на безвозмездной основе без каких-либо ограничений по их использованию, жилищные субсидии из бюджетов разных уровней;
- прочие ликвидные активы.

Оценка имущественного состояния заемщика учитывается при оценке платежеспособности заемщика, поскольку обуславливает возможность погасить заем за счет прочего имущества заемщика в случае снижения его реальных доходов.

Стоимость имущества не принимается к учету при оценке платежеспособности заемщика в случае, если имущество находится под запретом (арестом) или в залоге у третьих лиц, согласно анализа общедоступных данных, полученных Кооперативом в т.ч. из реестра уведомления о залоге движимого имущества (сайт [www.reestr-zalogov.ru](http://www.reestr-zalogov.ru)) и государственного кадастра объектов недвижимого имущества (сайт [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Ключевым параметром оценки финансового состояния потенциального заемщика может является размер первоначального взноса на приобретение (строительство) жилого помещения и источник формирования этих средств, а именно - собственные средства заемщика (сбережения заемщика, денежные средства, полученные от продажи принадлежащего заемщику движимого либо недвижимого имущества, подарки в денежной форме либо гранты, сумма которых не должна быть возвращена дарителю, любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе без каких-либо ограничений по их использованию, жилищные субсидии из бюджетов разных уровней).

Оценка условия проживания Заемщика, а также вывод об улучшении жилищных условий.



Взаимодействующий с предполагаемым Заемщиком сотрудник предварительно устанавливает:

1. Существующие жилищные условия семьи;
2. Мотивацию пайщика в улучшении жилищных условий семьи.

Если в результате предварительной проверки не возникают основания подозревать пайщика в намерении вовлечь кооператив в совершение мнимой сделки, совершить мнимую сделку, взаимодействующий с пайщиком сотрудник организует (либо проводит самостоятельно) оценку качества, намечаемого к приобретению жилого помещения.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) - достоверность представленных пайщиком сведений о намечаемом к приобретению (строительству) объекте недвижимости, основания возникновения и частоту перехода прав на объект недвижимости.

Оценка качества намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения, включает проверку пригодности для проживания семьи с детьми.

Оценка качества намечаемого к приобретению жилья осуществляется взаимодействующим с пайщиком сотрудником из комплексного анализа представленных пайщиком документов и сведений, а в случае необходимости выезда на место.

На основании многофакторной оценки, взаимодействующий с пайщиком менеджер готовит и подписывает мотивированное заключение по оценке заявки на предоставление целевого займа. Заключение составляется в форме таблицы, где приводятся сведения по основным параметрам оценки и делаются выводы о возможности предоставления займа.

Менеджер вправе самостоятельно прекратить работу с заявлением на выдачу займа, если при проверке выявлены факты предоставления поддельных документов или недостоверных сведений.

Мотивированное суждение согласовывается с менеджером по оценке рисков.

Менеджер по оценке рисков при согласовании мотивированного суждения о возможности выдачи займа в полном объеме, вправе указать на несогласие с его частью или вынести новое.

Менеджер по оценке рисков представляет заявления на выдачу займов с мотивированными суждениями на рассмотрение Правления Кооператива

Решение о выдаче займа принимается Правлением Кооператива.

Правление Кооператива, при принятии решения о предоставлении займов, анализирует информацию по представленному заявлению на выдачу займа, а также мотивированное суждение о возможности выдачи займа.

Решение о предоставлении займа члену Кооператива (пайщику) оформляется протоколом, который должен содержать один из следующих вариантов принятого решения:

- предоставить заем (с указанием условий предоставляемого займа: сумма займа, срок возврата займа, процентная ставка по займу, способы обеспечения);
- предложить члену Кооператива (пайщику) изменить условия предоставления займа, предоставить дополнительные способы обеспечения или изменить способы обеспечения, исходя из результатов оценки платежеспособности заемщика/созаемщиков/поручителей;
- отказать в предоставлении займа.

Решение об отказе в выдаче займа может приниматься в следующих случаях (но не исключительно):

- предоставления поддельных, недействительных (или) недостоверных документов и сведений;
- наличия задолженности перед Кооперативом;
- нарушения клиентом условий договора по ранее выданному ему займу;
- недостаточной платежеспособности заемщика/созаемщиков;
- плохое состояние, низкая ликвидность и (или) недостаточная стоимость имущества, передаваемого в залог;

- если имеются иные обстоятельства, препятствующие заключению договора займа или свидетельствующие о возможности невыполнения его условий.

Решение о предоставлении (не предоставлении займа) доводится до заявителя не позднее следующего дня, после принятия такого решения.

## **5. СОПРОВОЖДЕНИЕ ЗАЙМА**

5.1. При выдаче займа на приобретение имущества (недвижимость, транспорт, товар и т.д.) Заёмщик должен документально подтвердить, а менеджер проконтролировать, целевое использование выданных Кооперативом денежных средств.

5.2. В период пользования займом менеджер осуществляет связь с заемщиком, обеспечивает обновление информации и осуществляет контроль за своевременностью платежей и сохранностью обеспечительных мер.

5.3. В случае выявления существенных негативных тенденций в финансовом состоянии Заёмщика, ухудшения качества или утраты обеспечения займа, наличия другой негативной информации о заёмщике, поручителе, залогодателе менеджер сообщает об этом директору (менеджеру по оценкам рисков) и вносит предложения о необходимых мерах (Например, оповещение поручителей, предъявление требований о дополнительном обеспечении займа, замене или восстановлении заложенного имущества и т.п.).

5.4. В случае невыполнения Заёмщиком своих обязательств по договору займа или выполнения их ненадлежащим образом, менеджер уведомляет Заёмщика, а при необходимости и поручителей о допущенной просрочке с указанием штрафных санкций и ведет дальнейшую работу, направленную на исполнение обязанностей заемщика и поручителей по заключенным договорам, в т.ч. направление письменных претензий поручителям.

5.5. При выявлении обстоятельств, свидетельствующих о высокой вероятности неисполнения заёмщиком и поручителями (при наличии) обязанностей по возврату займа и уплате процентов менеджер сообщает об этом директору (менеджеру по оценке рисков) Кооператива и выносит предложение о судебном взыскании задолженности, обращении взыскания и реализации заложенного имущества или применению других мер по обеспечению возвратности займа.

5.6. Сроки возврата займов определяются договорами займов. Возврат сумм займов может производиться дифференцированными платежами, аннуитетными платежами, в соответствии с установленным индивидуальным графиком или по усмотрению заемщика до окончания установленного договором срока.

5.7. Сумма займа (ее часть) может быть возвращена заемщиком досрочно. При этом проценты за пользование займом уплачиваются за фактический срок пользования займом, по дату его возврата.

## **6. РАБОТА С ЗАЛОГАМИ**

6.1. Оформление залогов производится в соответствии с действующим законодательством и условиями заключаемых договоров.

6.2. Договор залога заключается с собственником имущества. В качестве предмета залога может служить имущество, принадлежащее как самому заемщику, так и третьим лицам (поручителям и иным лицам).

6.3. В качестве залога, как правило, принимаются недвижимое имущество и автотранспортные средства. В отдельных случаях, как правило, в качестве дополнительного обеспечения, в залог могут быть приняты оборудование, бытовая техника, товар, не имеющий ограничения по сроку годности (хранения), иное имущество которое может гарантировать обеспечение обязательств заемщика без значительных затрат Кооператива, а также права требования.

6.4. Как правило, Кооператив самостоятельно проводит оценку стоимости и степени ликвидности имущества, предлагаемого в качестве залога. При этом оценочная стоимость имущества согласуется с его собственником и указывается в договоре.

Оценка рыночной стоимости предмета залога осуществляется Кооперативом путем сравнительного анализа средней рыночной стоимости аналогичных объектов, полученной Кооперативом из общедоступных источников информации, с учетом технического состояния, местонахождения объекта. Для определения технического состояния объекта Кооператив вправе запросить от заявителя техническую документацию. В случае, если определить рыночную стоимость предмета залога невозможно и(или) между Кооперативом и заявителем возник конфликт интересов в части ее определения, Кооператив вправе потребовать от заявителя произвести его оценку специальным независимым лицом, осуществляющим оценочную деятельность в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Расходы по проведению такой оценки несет заемщик.

6.5. Прекращение залога до полного погашения займа (замена залога, частичное погашение займа и т. п.) может производиться только при положительном решении органа (лица), принимающего решение о выдаче такого займа (пункт 3.6).

6.6. Предмет залога находится у залогодателя, который должен обеспечить его сохранность.

В случае утраты, умышленного уничтожения или повреждения заложенного имущества либо небрежного отношения к этому имуществу, в результате чего произошли утрата или повреждение имущества, Залогодатель обязан за свой счет восстановить или с согласия Залогодержателя заменить другим залогом, равным ему по стоимости (произвести равноценную замену имущества, переданного в залог).

6.7. В период до выполнения всех обязательств, обеспеченных залогом, Кооператив вправе проверять условия хранения, сохранность и состояние заложенного имущества.

6.8. Последующий залог заложенного имущества без письменного согласия Кооператива не допускается.

Указанные нормы, включая обязанности залогодателя и права залогодержателя предусматриваются договором залога.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. В случае нарушения сроков внесения платежей по договору займа, на непогашенную в срок сумму займа и/или процентов будет начисляться неустойка по ставке 20% годовых, а по договорам ипотечного займа – в размере ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату заключения договора займа. При этом на непогашенную задолженность по займу продолжится начисление установленных договором процентов, как это предусмотрено ст. 809 ГК.

Неустойка начисляется со дня, следующего за днем, в котором допущена просрочка платежа, по день погашения задолженности включительно.

7.2. В случае нарушения срока возврата суммы займа и (или) уплаты процентов более чем на 30 дней, Кооператив вправе досрочно расторгнуть договор займа и взыскать задолженность в судебном порядке, с обращением взыскания на заложенное имущество.

7.3. За нарушение Заемщиком обязанности уведомления кредитора об изменении контактной информации, идентификационных данных, а также о возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Заемщиком обязательств по договору займа, в иных случаях, установленных индивидуальными условиями предоставления займа Заемщик уплачивает штраф в размере 1000 руб. за каждый факт нарушения.

7.4. В случае несвоевременного внесения денежных средств по договору займа или поручительства Кооператив вправе в случаях и порядке, предусмотренных Уставом Кооператива и Положением о членстве в Кооперативе исключить пайщика из членов Кооператива. При наличии неисполненных обязательств перед Кооперативом

прекратившего членство пайщика, обязательство Кооператива по выплате его паенакопления и иные обязательства Кооператива перед этим пайщиком прекращаются полностью или частично зачетом встречного требования Кооператива к пайщику.

## **8. АКЦИИ**

8.1. С целью увеличения объема выдаваемых займов, привлечения новых пайщиков, повышения лояльности членов кооператива и узнаваемости бренда, Кооператив может проводить акции по выдаче займов. Условия проводимых акций, определяются Правлением Кооператива.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящее Положение обязательно для соблюдения всеми членами Кооператива, членами выборных органов и сотрудниками КПК «ФИНАНС».

9.2. Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляется Правлением и директором Кооператива.

9.3. Настоящее положение может пересматриваться с учётом изменений действующего законодательства, а также с учётом накопленного опыта и новых подходов в предоставлении займов с целью повышения эффективности работы и улучшения качества фонда финансовой взаимопомощи Кооператива. Изменения и дополнения в настоящее Положение принимаются Правлением Кооператива и выносятся на последующее утверждение Общим собранием.