



Утверждено решением Общего
собрания пайщиков КПКГ
«Содружество»,

проведенного в форме собрания
уполномоченных (Протокол № 01-2021
от 27.06.2021)

Положение о порядке предоставления займов пайщикам

КПКГ «СОДРУЖЕСТВО»

(действует с 27.06.2021)

г. Архангельск
2021 г.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМА.....	4
3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ЗАЙМОВ	6
4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЗАЙМОВ, КРОМЕ ИПОТЕЧНЫХ	7
5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО ЗАЙМА НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.....	8
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	12

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Положение о порядке предоставления займов членам Кредитного потребительского кооператива граждан «Содружество» (далее - Положение) является внутренним нормативным документом КПКГ «Содружество» (далее - Кооператив), регламентирующим порядок предоставления займов членам Кооператива за счет средств Фонда финансовой взаимопомощи Кооператива, в том числе условия предоставления займов, порядок подачи заявления на предоставление займа, порядок его рассмотрения, порядок заключения договора займа и иное.

Настоящее положение разработано на основании Устава Кредитного потребительского кооператива граждан «Содружество», Гражданского кодекса РФ, Федерального закона РФ N190-ФЗ "О кредитной кооперации" от 18.07.2009 г., Федерального закона "О потребительском кредите (займе)" от 21.12.2013 N 353-ФЗ, Базового стандарта совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке, утвержденным Банком России 13.10.2020 г. (далее Базовый стандарт), принятого Ассоциацией «Саморегулируемая организация кредитных кооперативов «Содействие», внутреннего стандарта «Базовые параметры деятельности кредитных кооперативов, предоставляющих займы для приобретения жилья пайщикам, имеющих право на материнский капитал».

Настоящее Положение утверждается Общим собранием членов Кооператива.

В положении раскрываются правила определения порядка, условий выдачи и возврата целевых займов, предоставляемых кооперативом своим членам в рамках осуществления уставной деятельности кооператива. Настоящее положение обязательно для признания и принятия всеми вновь вступающими в кооператив членами.

1.1. Кооператив осуществляет выдачу займов на потребительские и предпринимательские цели только пайщикам кооператива.

1.2. Займы на предпринимательские цели выдаются на защищенной основе физическим лицам, имеющим статус индивидуального предпринимателя, имеющим успешную историю функционирования на рынке и способным подтвердить достаточный уровень текущих доходов для обеспечения обязательств по полученным займам.

1.3. Займы на потребительские цели выдаются пайщикам – физическим лицам, при этом Кооператив сопоставляет желание и способность заемщика исполнять принятые на себя обязательства со среднемесячным уровнем семейных доходов.

1.4. Предоставление займов пайщикам осуществляется только в валюте РФ (рублях).

1.5. До получения потребительского займа член Кооператива знакомится с общими условиями договоров потребительского займа, размещенными в помещениях операционных офисов Кооператива, а также на официальном сайте Кооператива в сети Интернет www.содружество29.рф. Член Кооператива вправе получить распечатанный экземпляр общих условий договоров потребительского займа в случае необходимости.

1.6. Условия предоставления займов определяют порядок оценки заявки на предоставление целевого займа, процедуру оценки платежеспособности заемщика и лиц, предоставивших поручительство, параметры оценки качества намечаемого к приобретению (строительства) жилого помещения, процедуру последующего контроля целевого использования средств, предоставленного кооперативом займа.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМА

2.1. Любой член кредитного кооператива (пайщик) может подать в Кооператив подписанное им письменное Заявление на предоставление займа в котором обязательно указывает следующую информацию: запрашиваемая им сумма займа и срок возврата займа, предполагаемые цели использования займа, иную информацию, необходимую, по его усмотрению, для принятия решения о предоставлении ему займа.

Такое Заявление может быть подано в Кооператив только лично. Подача Заявления через представителя не допускается

2.2. При рассмотрении заявки на получение займа исследуется либо бизнес пайщика, либо совокупные доходы семьи, сложившиеся на момент получения заявки.

Заявление должно быть рассмотрено и по результатам его рассмотрения в течение 5 дней должно быть принято решение о возможности, либо отказе в предоставлении займа.

2.3. Член кредитного кооператива (пайщик), подавший Заявление на предоставление займа признается ознакомленным и согласным с порядком и условиями предоставления займов, предусмотренными Уставом кредитного кооператива, настоящим Положением и иными внутренними нормативными документами кредитного кооператива.

2.4. Предельная сумма займа, выдаваемого пайщику, не может превышать 15% от общей суммы средств фонда финансовой взаимопомощи и 10% от активов Кооператива.

2.5. Передача денежных средств пайщику Кооператива оформляется договором займа, заключаемого в письменной форме.

Займы выдаются кредитоспособным заемщикам на следующие цели:

- пополнение оборотного капитала,
- приобретение или ремонт недвижимости и оборудования, используемого в бизнесе;
- иные цели, которые способствуют достижению стабильности и развитию бизнеса;
- приобретение потребительских товаров повседневного и длительного пользования;
- приобретение жилья;
- оплату услуг потребительского характера, в том числе долгосрочных (например, обучение детей);
- иные цели, способствующие расширению потребительских возможностей пайщиков кооператива, совершенствованию их личного и семейного благосостояния.

Кооператив не предоставляет займы:

- на использование в нелегальных сферах деятельности;
- на покрытие убытков и долгов по ранее привлеченным займам;
- на приобретение ценных бумаг, размещение на депозитах в банках, осуществление иных видов вложений на финансовых и фондовых рынках.

2.6. Решение о выдаче займов, соответствующих настоящим Правилам, принимается Правлением Кооператива, а в случае если численность пайщиков составит более 1000 человек – комитетом по займам.

2.7. Предоставление Займа имеет срочный характер. Срок предоставления Займа также как и величина Займа определяется самим Пайщиком в рамках условий предусмотренных кредитных продуктов. Пайщик, получивший Заем, имеет право на досрочное Погашение займа и обусловленное этим, досрочное прекращение срока действия договора в соответствии с которым Заем был предоставлен.

2.8. Заём предоставляется возмездно. Возмездность Займа означает, что Пайщик принимает на себя обязательство оплачивать проценты за пользование займом.

2.9. Кооператив вправе в качестве обязательного условия предоставления Займа требовать от Пайщика, в пользу которого распределяется Заём, обеспечения возврата Займа. В качестве указанного обеспечения могут выступать: поручительство, залог и другие по усмотрению Кооператива способы.

Обычный уровень залога, применяемый кооперативом эквивалентен стоимости испрашиваемого займа, но не привязывается напрямую к текущей рыночной стоимости передаваемого в залог имущества.

Приемлемые типы залогов, отвечающие требованиям ликвидности, включают:

- личные сбережения или паевые взносы пайщиков, размещенные в фонде финансовой взаимопомощи КПКГ «Содружество»;
- новое или работающее оборудование, в том числе транспортные средства;
- титульная и коммерчески используемая недвижимость;
- объекты, не обладающие прямой ликвидностью или рыночной стоимостью, но обеспечивающие бизнес заемщика, либо значимые лично для него и членов его семьи;
- иные активы, по которым можно составить представление о приемлемости их фактической стоимости и периода ликвидности.

2.10. Оценку и принятие того или иного вида обеспечения производит Кооператив в порядке проведения обследования заемщика - оценки вероятности возврата Займа, исходя из наличия объективных предпосылок-характеристик заемщика, а также его "кредитной истории". Кооператив вправе требовать от Пайщика - претендента на получение целевого Займа доказательств подтверждающих целевой характер использования Займа в случае принятия положительного решения по его выдаче.

2.11. Основаниями для возможного отказа в предоставлении Займа могут быть следующие обстоятельства:

- нарушение Пайщиком требований Устава, Положений и иных документов, регулирующих деятельность Кооператива,
- наличие отрицательной кредитной истории по результатам запроса в БКИ;
- наличие информации о возбуждении исполнительного производства в отношении Пайщика на сайте ФССП.

Пайщик, получивший отказ от Комитета по займам о предоставлении Займа, может в течение пяти дней обратиться в Правление Кооператива с возражениями по принятому решению. При рассмотрении возражения Правление Кооператива может принять решение о повторном рассмотрении заявления Комитетом по займам.

2.12. Получение займа возможно как в наличной, так и безналичной форме.

Выдача займа членам – физическим лицам осуществляется наличными деньгами в кассе Кооператива до 100000,00 рублей, либо в безналичной форме, путем перечисления суммы займа по реквизитам, указанным Заемщиком в заявлении на предоставление займа.

Выдача займа членам –индивидуальным предпринимателям предоставляются займы только в безналичной форме, путем перечисления суммы займа по реквизитам, указанным Заемщиком в заявлении на предоставление займа

Факт передачи денежных средств Кооперативом Заемщику подтверждается оформлением кассовых документов, предусмотренных Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства», либо, в случае безналичных расчетов - платежными поручениями, предусмотренными Положением Банка России №383-П от 19.06.2012 «О правилах осуществления перевода денежных средств», а также иными, не запрещенными законом способами.

2.13. Максимальный срок, на который выдается заем, определяется соответствующим заемным продуктом. Решение об увеличении сроков займа принимается Правлением либо Комитетом по займам. Срок займа исчисляется со дня его выдачи и заканчивается в день погашения всей задолженности по нему. Отсрочка по оплате процентов за пользование займом может быть предоставлена Кооперативом в исключительных случаях на основании заявления заемщика или поручителя.

2.14. Кооператив вправе заключать договоры, которые прямо не предусмотрены настоящим Положением, но вытекают из необходимости оформления соответствующих правоотношений. Кооператив может заключить с пайщиком договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.15. Размеры процентов за пользование займом, предоставляемым члену Кооператива из Фонда финансовой взаимопомощи, устанавливаются Правлением Кооператива.

Правление может принять решение о проведении акции по займам с заранее определенными условиями и фиксированными процентными ставками в пределах, установленных настоящим положением. Проведение акций оформляется протоколом Правления.

Кооператив понимая, что данные процентные ставки могут являться весьма обременительными для пайщиков, вводит льготный период погашения займа. Данный льготный период устанавливается в индивидуальных условиях займа и может продолжаться до 24 месяцев в зависимости от вида кредитного продукта.

Таким образом, во время действия льготного периода проценты за пользование займом начисляются исходя из льготных процентных ставок и соответственно пайщик имеет возможность, совместно с кредитным менеджером, таким образом составить график платежей, чтобы полностью рассчитаться по займу в период действия льготных процентных ставок, что в свою очередь будет гораздо менее обременительно для пайщика.

2.16. В случае принятия Кооперативом решения о реструктуризации задолженности по договору потребительского займа, Кооператив заключает с членом Кооператива соответствующее соглашение между Кооперативом и членом Кооператива по договору потребительского займа в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Проект указанного соглашения Кооператив представляет члену Кооператива вместе с решением о реструктуризации задолженности способами, согласованными соответствии с индивидуальными условиями договора займа.

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

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ЗАЙМОВ

Выдавая займы на предпринимательские цели, Кооператив руководствуется действующим ГК РФ, ФЗ № 190 «О кредитной кооперации», иными законодательными актами, Уставом кооператива, настоящим положением и внутренними нормативными документами Кооператива.

Данный вид займа предоставляется лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей. Займы на предпринимательские цели выдаются при положительном заключении об уровне платежеспособности заемщика и лиц, предоставивших поручительство, позволяющем безболезненно для бизнеса исполнять обязательства по целевому займу.

По общепринятым стандартам, плата за обслуживание и в погашение привлеченных средств не должна превышать 50% от текущих финансовых поступлений. В этом случае сохраняются условия стабильности и потенциал развития бизнеса заемщика. Мы рекомендуем установить предельную сумму займа на уровне, не превышающем 30%- 50% от среднемесячного обеспеченного заемщиком оборота. Поскольку цикличность оборота на малом торговом или сервисном предприятии обычно укладывается в неделю, декаду или месяц, в этих же циклах следует планировать и график погашения по займу.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЗАЙМОВ, КРОМЕ ИПОТЕЧНЫХ

В случае предоставления Заёмщику потребительского займа в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, договор займа в обязательном порядке содержит общие и индивидуальные условия, соответствующие требованиям Федерального закона «О потребительском кредите (займе)».

Займы выдаются на потребительские цели при положительном заключении об уровне платежеспособности заемщика и лиц, предоставивших поручительство, позволяющем безболезненно для бюджета семьи исполнять обязательства по целевому займу.

Доступный платеж в погашение и обслуживание потребительского займа определяется по 50% порогу от совокупного среднемесячного дохода семьи. Предполагается, что в рамках этого порога платеж в погашение и обслуживание займа не обременителен для семьи. В то время, как при превышении этого значения, он может ограничить ресурсы погашения текущих семейных расходов и вызвать финансовые затруднения.

Договор займа может быть заключён с условием использования Заёмщиком полученных средств на определенные цели (целевой заём). При таких условиях Заёмщик обязан обеспечить возможность осуществления Кооперативом контроля за целевым использованием суммы займа.

5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО ЗАЙМА НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

5.1. Целевые займы на улучшение жилищных условий посредством приобретения (строительства) жилого помещения предоставляются пайщикам – владельцам сертификата на материнский (семейный) капитал при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) Положительном заключении о способности вновь приобретаемого (строящегося) жилого помещения улучшить жилищные условия семьи пайщика – заемщика и наличии его мотивации в таком улучшении.
- б) Расположение намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения в населенном пункте, расположенном на территории, соответствующей принципу территориальной общности, на основе которого кооператив осуществляет свою деятельность (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).
- в) Положительном заключении об уровне платежеспособности заемщика и лиц, предоставивших поручительство, позволяющем безболезненно для бюджета семьи исполнять обязательства по целевому займу.
- д) Отсутствии угрозы, что в результате предоставления целевого займам будет нарушен предельный 60% уровень дебиторской задолженности по займам, в общей сумме обслуживаемой кооперативом дебиторской задолженности по предоставленным пайщикам займам.

5.2. Целевые займы предоставляются на основании заявления пайщика, при условии предоставления следующей информации:

- а) Реквизиты принадлежащего ему сертификата на материнский (семейный) капитал и сумму причитающихся ему средств государственной поддержки, подтвержденную справкой территориального органа Пенсионного фонда.
- б) Идентифицирующие признаки намечаемого к приобретению жилого помещения. В случае, если заем привлекается для финансирования строительства жилого дома, указываются идентифицирующие признаки участка для строительства и проектные параметры жилого дома, намечаемые сроки начала и завершения строительства, а также сведения об уже произведенных подготовительных или строительных работах (при наличии).
- в) Сведения о продавце и правоустанавливающих документах на намечаемое к приобретению жилое помещение или на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства.
- д) Стоимость намечаемого к приобретению жилья и сумму испрашиваемого займа.
- е) Предпочтительный срок пользования займом.
- ф) О лицах, готовых поручиться за исполнение пайщиком своих обязательств по займу (или выступающих созаемщиками по договору).

К заявлению о предоставлении целевого займа прикладывается проект договора купли – продажи жилого помещения, а в отношении намечаемого к строительству или строящегося жилого помещения – копия правоустанавливающих документов на земельный участок, проект намечаемого к строительству жилого дома, уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, документы, подтверждающие понесенные пайщиком расходы на приобретение строительных материалов и (или) производство подготовительных (строительных) работ (при наличии).

5.3. Договор купли продажи жилого помещения должен содержать:

- Наименование объекта купли – продажи: квартира в многоквартирном доме, номер, количество комнат, индивидуальный жилой дом, комната.
- Место нахождения – адрес жилого дома или многоквартирного дома, в котором расположена квартира;
- Иные идентифицирующие признаки жилого помещения – этаж, подъезд, количество уровней жилого помещения (этажность жилого дома) и пр.
- Для индивидуализации приобретаемого жилого помещения за счет средств целевого займа, представляются копии его кадастровых и технических паспортов, содержащих указанные сведения.

5.4. Предварительная оценка заявки на предоставление целевого займа, оценка качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения, оценка платежеспособности заемщика и поручившихся за него лиц, подготовка заключения по заявке и представление ее на рассмотрение комитетом по займам, последующий мониторинг целевого использования займа, осуществляется сотрудником кооператива, которому поручено взаимодействовать с данным пайщиком.

5.5. Взаимодействующий с пайщиком сотрудник предварительно проверяет:

- а) 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.
- б) Самостоятельно, основываясь на характеристиках других пайщиков и, при необходимости, по сведениям из органов опеки, полученных по запросу кооператива - степень социализации семьи, качества содержания, ухода и воспитания детей.

с) Мотивацию пайщика в улучшении жилищных условий семьи.

5.6. 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) детальную оценку:

- а) Качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения.
- б) Платежеспособности заемщика и лиц, предоставивших поручительство.

5.7. Оценка качеств приобретаемого (строящегося) жилого помещения, в частности, включает следующие компоненты:

- а) 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.
- б) Пригодность для проживания семьи с детьми, в т.ч.:
 - Наличие инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры (магазины, школы, детские сады, поликлиники, удаленность и интенсивность транспортного сообщения с центральным населенным пунктом, где расположены такие учреждения).
 - Возможность трудоустройства супруга в месте, где расположено приобретаемое жилое помещение или намечается строительство жилого дома.
- с) Существующие жилищные условия семьи: уровень инженерной обеспеченности жилого дома, инфраструктурной обеспеченности района проживания, условий проживания совместно с родителями или иными жильцами.
- д) Отсутствие задолженности по оплате коммунальных платежей, а при наличии такой задолженности - гарантийное письмо собственника о ее погашении в определенный срок.
- е) Отсутствие фактов ареста, залога, иных ограничений и обременений.

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

Оценка качеств намечаемого к приобретению жилья осуществляется взаимодействующим с пайщиком сотрудником из комплексного анализа представленных пайщиком документов и сведений (Приложение № 1).

В случае, если 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 кооператив уделяет повышенное внимание таким сделкам, а именно выясняет:

- Остаются ли родственники продавшие долю проживать в квартире на правах сосособственников
- Отсутствует ли между сосособственниками спор об использовании общих помещений
- Сохраняет ли родственник, у которого приобретено жилое помещение, регистрацию в нем

5.8. Оценка платежеспособности пайщика, лиц, предоставивших поручительство и (или) лиц, выступающих созаёмщиками.

5.8.1. 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.

5.8.2. Платежеспособность обязанных лиц определяется из уровня совокупного дохода их семей.

5.8.3. В составе совокупного семейного дохода учитываются:

- Заработная плата каждого работающего члена семьи 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 и иного использования имущества в приносящей доход деятельности.
- Алименты и пособия на детей, иные государственные пособия.
- Регулярные и сезонные доходы от продажи сельскохозяйственной продукции собственного производства.
- Иные значимые для данной семьи или категории семей регулярные доходы.

5.8.4. 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:

- а) 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.
- б) 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.

5.9. 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 действующих в кооперативе.

Приемлемый уровень платежеспособности достигается, если ежемесячный платеж по займу составляют не более 50% от уровня совокупного дохода семьи.

По общему правилу, срок пользования займом рассчитывается от размера среднемесячного платежа, 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.

5.10. 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.

5.11. Залоговая стоимость жилого помещения, приобретенного за счет средств целевого займа, устанавливается в Договоре займа.

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 затруднений¹, его мотивацию можно принять как дополнительное средство обеспечения.

5.12. На основании многофакторной оценки, взаимодействующий с пайщиком сотрудник готовит мотивированное заключение по оценке заявки на предоставление целевого займа, где приводятся сведения по основным параметрам оценки и делаются выводы:

- а) О способности намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения улучшить жилищные условия семьи пайщика.
- б) Об уровне платежеспособности пайщика, достаточном для самостоятельного исполнения обязательств по целевому займу.
- в) О дополнительных способах обеспечения исполнения обязательств по займу.
- г) Об отсутствии подозрений, что пайщик намеревается получить целевой заем с преступной целью «обналичить» средства материнского (семейного) капитала.

Заключение взаимодействующего с пайщиком сотрудника представляется на рассмотрение Правлению либо комитету по займам которые в свою очередь принимают одно из следующих решений:

- Предоставить целевой заем с указанием суммы займа, процентной ставки, срока пользования займом и способов обеспечения.
- Предложить пайщику выбрать иное, нежели заявленное им к приобретению (строительству), жилое помещение, которое в большей степени соответствовало бы определенной Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" цели улучшения жилищных условий семьи.
- Предложить пайщику изменить период пользования займом с тем, чтобы соотнести размер ежемесячного платежа с фактическим уровнем его платежеспособности и (или) предоставить дополнительное обеспечение по займу.
- Отказать пайщику в предоставлении целевого займа.

Решение об отказе в предоставлении целевого займа принимается в следующих случаях:

¹ Например, при отказе пенсионного фонда направить средства М(С)К на погашение обязательств по займу.

- Если выявится недостаточная степень социализации семьи, влекущая угрозу лишения супруга (супругов) родительских прав.
- Если пайщик настаивает на приобретении (строительстве) за счет целевого займа жилого помещения, очевидно не обеспечивающего улучшение жилищных условий его семьи.
- Если уровень платежеспособности пайщика или предоставленное им обеспечение исполнения обязательств по целевому займу не соответствуют минимальному уровню платежеспособности, определенному п. 5.9.

5.13. В случае, если при оценке заявки на предоставление целевого займа у взаимодействующего с пайщиком сотрудника или впоследствии, при рассмотрении заявки, возникают подозрения, что пайщик намеревается получить целевой заем с преступной целью «обналичить» средства материнского (семейного) капитала, об этом направляется сообщение ответственному сотруднику.

Ответственный сотрудник проверяет заявку пайщика по программе выявления операций и в случае подтверждения подозрений, направляет сведения о такой операции в Росфинмониторинг в течение трех рабочих дней, как это предусмотрено ч.3, ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В случае, если в связи с признанием заявки пайщика подозрительной, ему будет отказано в предоставлении целевого займа, информация о таком отказе направляется в Росфинмониторинг не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе.

5.14. Контроль целевого использования займа осуществляется взаимодействующим с пайщиком сотрудником или иным уполномоченным кооперативом лицом на основании п.1, ст. 814 ГК РФ, в период пользования займом и в последующий период, вплоть до оформления приобретенного (построенного) жилого помещения «в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению», как это предусмотрено п.4, ст. 10, Закона № 256-ФЗ.

Уведомление о необходимости такого распределения в течение последующих шести месяцев передается пайщику в день снятия обременения с жилого помещения, приобретенного (построенного) с использованием средств, предоставленного кооперативом займа.

Целевое использование займа, предоставленного на приобретение жилого помещения, подтверждается представленными пайщиками документами о направлении этих средств на полную или частичную оплату стоимости жилого помещения и передачей документов для регистрации перехода права, а также фактическим заселением семьи во вновь приобретенное жилое помещение.

Целевое использование займа, предоставленного для строительства жилого дома, подтверждается документально подтвержденными расходами на приобретение строительных материалов, производство работ.

5.15. Кооператив применяет все доступные меры для осуществления контроля целевого использования займа. В случае, если в процессе осуществления такого контроля выявится, что заемные средства были использованы не по целевому назначению, даже если обязательства по займу уже были погашены средствами материнского (семейного) ответственный сотрудник квалифицирует предоставленный пайщику заем как подозрительный и направляет сообщение об этом в Росфинмониторинг.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае изменения условий настоящего Положения, условия договора займа, заключенного до вступления в силу изменений, противоречащие новым условиям Положения, сохраняют силу.

6.2. Изменения и дополнения к настоящему Положению, а также решения, касающиеся порядка использования Фонда финансовой взаимопомощи Кооператива, не урегулированных настоящим Положением, принимаются Общим Собранием членов Кооператива.

6.3. Все споры и разногласия, возникающие из условий договора займа при отсутствии иных соглашений, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

АКТ ПРОВЕРКИ ЖИЛОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип приобретаемого объекта:		Год постройки строения:	
Площадь приобретаемого объекта: общая кв. м / жилая кв.м.			
При приобретении дома дополнительно - земельный участок:			
Площадь: _____ кв. м	в собственности		в аренде до _____ года
Тип земли: земли населенных пунктов			
Имеющиеся документы на объект: Выписка из ЕГРН, свидетельство на право собственности, техпаспорт, фотографии			
Пригодность к проживанию подтверждена:			Наличие
Актом выезда районной жил. комиссии			
Справкой районной администрации			
Информацией об объекте недвижимости на сайте Росреестра			
Информацией об объекте недвижимости на сайте Реформа ЖКХ			
Другим документом			
Выездом службы внутреннего контроля			
Информацией об объекте недвижимости и населенном пункте в Интернете			
Оценка специалиста КПК			
Приобретаемый объект для проживания пригоден			
Объект находится на землях, относящихся к жилым территориальным зонам населенных пунктов			
Повторное в течение одного года использование данного объекта недвижимости (части объекта) в сделках, связанных с предоставлением займов с погашением средствами МСК			
Приобретаемый объект является местом жительства заемщика и членов его семьи			
Объект приобретается у совместно проживающих родственников			
Приобретаемый объект ранее принадлежал заемщику			
Приобретаемый объект причитается заемщику в порядке наследования или приватизации			
Объект приобретается /строится в населенном пункте:			
- удаленном от места фактического проживания заемщика и членов его семьи			
- обеспеченном надлежащей транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой			
- где отсутствует возможность трудоустройства взрослых членов семьи			
Заключение КПК			
Целевой характер использования средств МСК для улучшения жилищных условий			
Проверка Продавца. ФИО:			
Намерение совершить сделку на указанных условиях подтверждает -			
Контакты (адрес)			
Проверка заемщика - владельца сертификата			
Наличие родительских прав (согласно слов клиента):			
Подтверждено органами опеки:	Справка:	телеф. звонок:	

Акт составлен: _____

(Ф.И.О.)

подпись

дата

Оценка платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика), лиц, предоставляющих поручительство, при получении ипотечного займа (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала)

Наименование показателя	Показатель	Источник информации
Основной доход, пенсия (мес. руб.)		
Дополнительный доход (мес. руб.)		
Отец детей, алименты (мес. руб.)		
Общая сумма дохода (мес. руб.)		
Общая сумма расходов (мес. руб.)		
Стоимость приобретаемой недвижимости		
Кадастровая стоимость		
Федеральные и региональные льготы, субсидии и пр.		
Дополнительное обеспечение		
Наличие действующих исполнительных производств		
Наличие сведений о банкротствах		
Наличие кредитной задолженности		
Наличие просроченной задолженности		
Наличие погашенных займов в КПКГ «Содружество»		
Максимальная сумма займа в КПКГ «Содружество»		

В соответствии с п. 5.3.4 Базового стандарта совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке" (утв. Банком России, Протокол от 27.07.2017 N КФНП-26) Расчет (оценка) платежеспособности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, производится исходя из условий предоставления ипотечного займа и возможности возврата суммы ипотечного займа **с учетом обеспечения**.

Доля займа в стоимости приобретаемого жилья (кадастровой стоимости):
Обеспечение (ипотека) от стоимости займа составляет:

Вывод:

**ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ
ЗАЙМА В ПРОЦЕНТАХ
ГODOVЫХ**

**ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ
ЗАЙМА В ДЕНЕЖНОМ
ВЫРАЖЕНИИ**

**ПРИМЕРНЫЙ РАЗМЕР
СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО
ПЛАТЕЖА**

Договор участия в финансовой взаимопомощи в форме предоставления займа №

г. Архангельск

00.00.0000

Кредитный Потребительский Кооператив Граждан «Содружество», в лице _____, действующего на основании _____, именуемым в дальнейшем «Кредитор», с одной стороны, и членом Кооператива _____, именуемым в дальнейшем «Заемщик» с другой стороны, заключили настоящий договор ипотечного займа на следующих условиях:

Заемщик вправе в любой момент в течение времени действия договора обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (Льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий:

- Условия договора займа ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков) с учетом вариаций, предусмотренных п.2, ч.1, ст. 6.1.-1 Закона № 353-ФЗ.
- Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, При этом не учитывается право заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- Заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации.

Развернуто условия при которых у заемщика возникает право заявить такое требование, его содержание, порядок его представления кредитору изложены в информации об условиях предоставления, использования и возврата займа.

№ п/п	Условие договора займа, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой
1	2	3
1.	Сумма займа или лимит кредитования и порядок его изменения	руб. (рублей копеек)
2.	Срок действия договора займа, обеспеченного ипотекой, и срок возврата займа	Заем предоставляется сроком с 00.00.0000 г. до 00.00.0000 г.
3.	Валюта, в которой предоставляется заем	Российский рубль
4.	Процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки - порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора займа, обеспеченного ипотекой	0.00 () процентов годовых

№ п/п	Условие договора займа, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой
1	2	3
5.	Информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении займа, отличается от валюты, в которой предоставлен заем	Не применимо
6.	Указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре займа, обеспеченном ипотекой, переменной процентной ставки займа на один процентный пункт начиная со второго очередного платежа на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора займа, обеспеченного ипотекой	Не применимо
7.	Количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору займа, обеспеченному ипотекой, или порядок определения этих платежей	Обязательства по займу исполняются 00 равными аннуитетными платежами, каждые 30 календарных дней начиная с 00.00.0000, в размере 0,00 руб. включающими платежи в погашение основного долга и начисленных процентов. Даты и суммы платежей с разделением на платеж в предоставление займа, платежи в погашение основного долга, начисленных процентов и общей суммы причитающейся к выплате заемщиком в течение срока действия договора, приведены в прилагаемом графике платежей. При досрочном возврате займа сумма причитающихся кредитору процентов пересчитывается по фактическому сроку пользования займом.
8.	Порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате займа	При досрочном погашении займа полностью или в части размер причитающихся к оплате процентов пересчитывается за фактический период пользования денежными средствами. Предстоящие процентные платежи пересчитываются по фактической сумме непогашенной задолженности. В случае, если после досрочного погашения части займа Пайщик выразит заинтересованность в сокращении ранее согласованного срока пользования займом, количества кредитных периодов и предстоящих платежей, график платежей пересчитывается в соответствии с заявленным им сроками и текущими объемами погашения. В обоих случаях, Кооператив передает пайщику обновленный график платежей.
9.	Способы исполнения заемщиком денежных обязательств по договору займа, обеспеченному ипотекой	Заемщик исполняет обязательства по внесению ежемесячных платежей по Договору следующими способами: 1) внесением наличных денежных средств в кассу по месту заключения договора займа; и (или) 2) безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Кредитора, указанный в Договоре.
9.1	Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору займа, обеспеченному ипотекой	Внесением наличных денежных средств в кассу кооператива (его представительства) по месту своего жительства
10.	Указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора займа, обеспеченного ипотекой	Отсутствует

№ п/п	Условие договора займа, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой
1	2	3
11.	Указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору займа, обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению	Исполнение обязательств по ипотечному займу обеспечивается ипотекой жилого помещения, указанного в стр. 12 в силу п.1, ст. 77 Закона № 102-ФЗ. Предмет ипотеки оценен сторонами в 0,00 руб.
12.	Цели использования заемщиком займа (при включении в договор займа, обеспеченного ипотекой, условия об использовании заемщиком займа на определенные цели)	Заем предоставляется целевым назначением для улучшения жилищных условий семьи пайщика, посредством: Приобретения _____ Кредитор вправе контролировать целевое использование займа в течение и после завершения периода кредитования. В подтверждение улучшения жилищных условий семьи заемщик обязан в течение пяти рабочих дней после снятия обременения с жилого помещения сообщить кредитору об исполнении данного им обязательства о распределении долей между родителями и детьми в соответствии с ч.4, ст. 10 Закона № 256-ФЗ, в случае наличия такого обязательства
13.	Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора, займа, обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	При неисполнении или не полном исполнении обязательств по возврату погашению основного долга и начисленных процентов начисляется неустойка в размере: Ключевой ставки ЦБ РФ на день заключения соответствующего договора. При этом проценты за пользование займом за соответствующий период нарушения обязательств начисляются.
14.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору займа, обеспеченному ипотекой с указанием согласия или запрета заемщика на уступку кредитором третьим лицам прав (требований) по договору займа, обеспеченному ипотекой	Кредитор вправе уступить право (требование) по договору иному лицу, определенному ч.1, ст.12 Закона № 353-ФЗ при условии соблюдения ограничений, установленных ч.2, ст. 5 Закона № 230-ФЗ.
15.	Услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора займа, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание.	Не применимо
16.	Способ обмена информацией между кредитором и заемщиком	Информационное взаимодействие между кредитором и заемщиком организуется посредством: а) личных встреч и телефонных переговоров, б) направлением телеграфных сообщения, текстовых, голосовых и иных сообщения, передаваемые по сетям электросвязи, в том числе подвижной радиотелефонной связи, с) почтовых отправлений по месту жительства или месту пребывания заемщика, d) размещением адресованной заемщику информации в социальных сетях («Одноклассники», «В контакте», «Twitter», «Facebook», «Instagram»), e)направлением сообщений по электронной почте. Заемщик предоставил письменное согласие на посещение сотрудниками Кредитора места его жительства, места осуществления трудовой деятельности заемщика и, предоставление информации о состоянии задолженности по займу членам его семьи, родственникам, иным проживающим с должником лицам, соседям и любым другим физическим лицам. Заемщик вправе в любое время отозвать это согласие, уведомив кредитора об этом через нотариуса или заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручив такое уведомление уполномоченному кредитором кредитору лично под расписку.

№ п/п	Условие договора займа, обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой
1	2	3
17.	Способ передачи средств целевого займа, обеспеченного ипотекой	Заем перечисляется на счет Пайщика не позднее 10 рабочих дней с момента предоставления Пайщиком правоустанавливающих документов на имущество указанное в п. 12 Настоящего Договора
18.	Условие о подсудности споров	Иски заемщика к кредитору могут быть предъявлены по выбору заемщика в суд по месту: • нахождения кредитора; • жительства или пребывания заемщика; • заключения или исполнения договора. Иски кредитора к заемщику заявляются в суд по месту нахождения заемщика с учетом подсудности.
19	Поручение дебетовать сумму не исполненных в срок обязательств из сформированного заемщиком паенакопления или переданных им сбережений	Настоящим заемщик поручает кредитору дебетовать сумму очередных платежей (не исполненных им в срок обязательств по займу) из стоимости, учитываемого за ним паенакопления и (или) переданных им личных сбережений
20	Способ и срок уведомления заемщика о возникновении просрочки	При возникновении просрочки в погашении займа кредитор сообщает об этом заемщику любым из оговоренных в стр. 16 способов взаимодействия (или выбрать один или группы конкретных способов) в течение трех дней (возможен иной срок в пределах 7 дней) с даты возникновения просроченной задолженности.

Кредитор

Наименование: Кредитный Потребительский Кооператив Граждан "Содружество", Юридический адрес: 163000, Архангельская обл, Архангельск г, Попова ул, дом № 24, корпус 1, тел: 8 (8182) 65-06-96, ИНН 2901178554, Код по ОКПО 83968294, Свидетельство о государственной регистрации 29 № 001729685, Р/счет 40701810604000000060 АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8637 ПАО СБЕРБАНК г. Архангельск, К/счет 30101810100000000601, БИК 041117601

КПКГ "Содружество" _____

Заемщик

ФИО, Дата рождения:

Дата и адрес регистрации: _____

Место проживания: _____

Паспорт Паспорт гражданина Российской Федерации, _____

ИНН _____

Подпись _____

Решением Правления КПКГ «Содружество» от 17.08.2023 Протокол № 08/1-2023 установлены следующие процентные ставки по выдаваемым пайщикам займам для договоров, заключаемых с 18.08.2023.

- «Займ на приобретение, строительство жилья» 16,79 % годовых
- «Займ обеспеченный паем» 14,6 % годовых
- По остальным займам 182,50% годовых

процентные ставки по выдаваемым пайщикам займам для договоров, заключаемых с 18.08.2023 во время действия льготного периода:

- «Займ на приобретение жилья» льготный период не устанавливается
- «Займ обеспеченный паем» льготный период не устанавливается
- По остальным займам 73,00 % годовых

Кроме того, в исключительных случаях, по займам выдаваемым на срок более года по соглашению сторон могут устанавливаться следующие процентные ставки во время действия льготного периода от 29,2% до 69,35% годовых.

Диапазоны сумм и сроков по выдаваемым займам:

«Займ на приобретение, строительство жилья»	до 1000000 руб.	до 96 месяцев
«Займ обеспеченный паем»	сумма пая	до 13 месяцев
По остальным займам	до 600000 руб.	до 84 месяцев

Размер неустойки:

«Займ на приобретение, строительство жилья» в размере ключевой ставки ЦБ РФ на день заключения соответствующего договора

По остальным займам 20% годовых от суммы неисполненных обязательств