

**УТВЕРЖДЕНО:**  
Очередным общим собранием  
членов (пайщиков)  
Кредитного потребительского  
кооператива «Финансовая грамота»  
Протокол № 3 от 17.04.2024 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке предоставления займов членам**  
**Кредитного потребительского кооператива**  
**«Финансовая грамота»**  
**(новая редакция)**

г. Санкт-Петербург

2024 г.

## **Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным Законом от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», Гражданским кодексом РФ, Уставом Кредитного потребительского кооператива «Финансовая грамота» (в дальнейшем - «Кооператив») и определяет порядок и условия выдачи займов членам Кооператива.

2. Положение является внутренним нормативным документом Кооператива и определяет порядок и условия выдачи займов членам Кооператива.

## **Статья 2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМОВ**

1. Источником предоставления займов является Фонд финансовой взаимопомощи, который формируется за счет части собственных средств Кооператива, а также личных сбережений пайщиков Кооператива и иных источников, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации. Займы также могут выдаваться из паевого фонда Кооператива.

2. Займы предоставляются только членам Кооператива. На получение займа может претендовать любой член Кооператива.

3. В зависимости от назначения займы выдаются либо на потребительские нужды, либо на предпринимательские. При этом займы могут быть без обеспечения, обеспечены поручительством пайщиков Кооператива или других лиц, не являющихся членами Кооператива, обеспечены залогом или иным предусмотренным способом обеспечения обязательства. Требования к Заемщику по каждому виду выдаваемых Кооперативом займов устанавливаются в Информации об условиях предоставления, использования и возврата займов.

4. Займы выдаются, как правило, только при наличии постоянного места работы у заемщика и поручителя или ведения ими индивидуальной предпринимательской деятельности. В исключительных случаях и при наличии дополнительных гарантий по обеспечению займа возможна выдача займа заемщику, не имеющему на момент получения займа постоянного места работы.

5. Заем оформляется только при наличии регистрации по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации на дату заключения договора займа у заемщика и поручителя. Возможны изменения по решению Правления Кооператива.

6. В случае если членами Кооператива являются супруги, то при наличии невозвращенной суммы займа у одного из супругов, другому заем не выдается. Предоставление займа одному из супругов не препятствует другому супругу выступать в качестве поручителя по этому займу и предоставлять в качестве залога имущество, принадлежащее ему на праве собственности.

7. Займы не предоставляются лицам, которые сообщили о себе заведомо ложные сведения, а также лицам, находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

8. Решение о предоставлении займа пайщику Кооператива принимается не позднее, чем в пятидневный срок с даты оформления заявки на получение займа и при условии предоставления всех необходимых документов.

9. Максимальный размер займа определяется на основании платежеспособности заемщика и поручителей.

10. Выдача займов производится в первую очередь пайщикам Кооператива, которые ранее принимали активное участие в размещении денежных средств в Кооперативе, непосредственно сами брали займы и своевременно их возвращали, способствовали к привлечению в Кооператив других пайщиков Кооператива.

11. Каждый предоставленный пайщикам Кооператива заем в обязательном порядке оформляется договором о предоставлении займа, в котором указываются сроки предоставления и возврата займа, процентная ставка по займу, сумма займа и иные основные положения, а также наличие или отсутствие обеспечения по займу, а именно - договора поручительства или договора залога. Заемщик – член Кооператива несет ответственность за выполнение условий договора о предоставлении займа в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

12. Пайщик Кооператива, получающий заем, обязуется вносить обязательный дополнительный членский взнос, установленный диапазоне от 0,1 % до 70 % от суммы займа по решению Правления в соответствии с выбранной программой выдачи займов, а также является обязательным для всех заемщиков Кооператива. Дополнительный членский взнос может разбиваться ежемесячными платежами по решению Правления. Порядок уплаты данного взноса устанавливается по каждой программе займа Правлением Кооператива.

### **Статья 3. ЗАЯВКА НА ПОЛУЧЕНИЕ ЗАЙМА И ПОРЯДОК ЕЕ РАССМОТРЕНИЯ**

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

- сведения о пайщике;
- вид займа, на получение которого претендует пайщик;
- необходимые пайщику сумма и срок займа;
- краткое описание предлагаемого обеспечения займа;

2. Решение о предоставлении займов принимается комитетом по займам, при его отсутствии – правлением. Работник Кооператива, уполномоченный на рассмотрение заявления пайщика и проверку представленных пайщиком документов, обязан:

2.1. помочь пайщику при заполнении заявки;

2.2. проверить состояние обязательного паевого взноса, обязательных членских взносов, личных сбережений пайщика, а также числящихся за ним на момент подачи заявки займов и наличия непогашенных обязательств перед Кооперативом по предыдущим займам;

2.3. в случае, если пайщик в качестве обеспечения предлагает поручительство других пайщиков, проверить в аналогичном п.2.2. порядке состояние дел поручителей;

2.4. в случае, если предоставление пайщику займа требует решения комитета по займам или Правления Кооператива, проинформировать пайщика о дате и времени рассмотрения комитетом и Правлением его заявки; о документах и требованиях к их оформлению, которые пайщик должен представить комитету по займам и Правлению Кооператива для подтверждения своей платежеспособности и/или надлежащего подтверждения обеспечения займа;

2.5. в случае, если принято решение о предоставлении займа органом Кооператива (Правление Кооператива, Общее собрание членов Кооператива), но Кооператив не располагает достаточными для удовлетворения займа средствами ни в кассе, ни на расчетном счете, то удовлетворение заявок осуществляется в порядке очередности поступления заявок от пайщиков;

2.6. в случае, если предоставление займа, на получение которого претендует пайщик, повлекло бы за собой нарушение условий и требований, определенных Уставом Кооператива и настоящим Положением, уполномоченное лицо Кооператива обязано устно проинформировать пайщика о причинах невозможности выдачи займа, а также о том, какие действия пайщику следует предпринять для получения займа и устранения недостатков в выявленных документах. При необходимости предоставления письменной информации подготовить проект такого уведомления и представить его на подпись Председателю Правления Кооператива.

3. Заявки членов Кооператива на получение займа рассматриваются строго в порядке их поступления, вне зависимости от величины запрашиваемой суммы займа. Исключения могут быть сделаны для определенных категорий пайщиков (ветераны, инвалиды, многодетные и т.п.) или в чрезвычайных случаях (смерть в семье, тяжелое заболевание, пожар и т.п.).

4. Заявка на получение займа рассматривается органом Кооператива согласно его компетенции единолично или в случае необходимости и по инициативе органа Кооператива, не в присутствии пайщика, претендующего на получение займа. Заявка подлежит рассмотрению только при наличии и соответствии установленным требованиям всех документов, необходимых для получения займа на определенную сумму. Орган Кооператива может потребовать от пайщика предоставления дополнительных документов, подтверждающих его платежеспособность, или документов по обеспечению возврата займа.

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

6. Принимая решения о выдаче (или отказе в выдаче) займа орган Кооператива вправе руководствоваться не только предоставленной пайщиком документацией, но и такими мотивами, как, например, репутация пайщика, наличие или отсутствие у него и его семьи постоянной работы, иных источников доходов и т.п. Орган Кооператива, принимающий решение о предоставлении займа, обязан учитывать платежную дисциплину пайщика в погашении предыдущих займов Кооператива.

7. Если удовлетворение заявки на получение займа требует решения Правления Кооператива, уполномоченный работник Кооператива обязан проинформировать пайщика об основаниях применения этой процедуры, а также о дате и времени ближайшего очередного заседания Правления Кооператива. Включение рассмотрения таких заявок в повестку дня ближайшего заседания Правления Кооператива обязательно.

## Статья 4. ВИДЫ ЗАЙМОВ И УСЛОВИЯ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

1. Основные условия потребительских займов (кроме ипотечных) Кооператива, программы выдачи займов:

| Финансовый продукт (наименование займа) | Диапазоны сумм (в рублях) | Диапазоны сроков предоставления займа (в днях) | Процентная ставка (в процентах годовых) |
|---|---------------------------|--|---|
| Заем «Маленький»                        | от 5 000 до 30 000        | 31-60  | 45-350 %                                |
| Заем «Быстрый»                          | от 10 000 до 30 000       | 61-180   | 35-350 %                                |
| Заем «Долгий»                           | от 15 000 до 30 000       | 181-365  | 30-150 %                                |
| Заем «Потребительский»                  | от 10 000 до 120 000      | 60-365   | 16-250 %                                |
| Заем «Автомобильный»                    | от 50 000 до 1 000 000    | 181-365  | 10-150 %                                |

1.2. Программы займов вводятся в действие Правлением Кооператива с установлением диапазона сумм выдачи, сроков, процентов по займу и дополнительному обязательному членскому взносу в рамках соответствия предельным значениям полной стоимости потребительского кредита (займа), установленными Банком России.

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

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

1.5. По решению Комитета по займам предоставление займа конкретному пайщику и возврат им займа могут осуществляться на условиях, отличных от условий программ выдачи займов пайщикам, сформированных Правлением, при условии, что такие условия не нарушают условий настоящего Положения. Свидетельством одобрения Комитетом по займам предоставления займа пайщику на иных условиях, отличных от условий программ выдачи займов.

1.6. В случае отсутствия в Кооперативе сформированного Комитета по займам, решение по выдаче потребительских займов принимает Правление Кооператива.

2. Условия предоставления ипотечных займов:

2.1. Ключевые условия предоставления ипотечных займов:

| Финансовый продукт (наименование займа) | Диапазоны сумм (в рублях) | Диапазоны сроков предоставления займа (в годах) | Процентная ставка (в процентах годовых) |
|---|---------------------------|---|---|
| Заем «Залог квартиры»                   | от 500 000 до 15 000 000  | 1-15  | 13-17 %                                 |
| Заем «Залог комнаты, доли в квартире»   | от 500 000 до 5 000 000   | 1-7   | 15-17 %                                 |
| Заем «Залог дома»                       | от 500 000 до 10 000 000  | 1-10  | 15-17 %                                 |
| Заем «Залог коммерческой недвижимости»  | от 500 000 до 15 000 000  | 1-10  | 13-17 %                                 |
| Заем «Залог земельного участка»         | от 500 000 до 5 000 000   | 1-5   | 15-17 %                                 |

2.2. Проценты за пользование денежными средствами начисляются со дня, следующего за днем предоставления займа.

2.3. Заемщик погашает задолженность по договору ипотечного займа ежемесячными или иными платежами, установленными в графике платежей к договору займа. Размер платежа может включать в себя только сумму процентов, сумму процентов и часть основного долга или сумму процентов и полную сумму основного долга по займу.

2.4. Размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату ипотечного займа и (или) уплате процентов за пользование

ипотечным займом не может превышать размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора в случае, если по условиям договора ипотечного займа проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае, если по условиям договора ипотечного займа проценты за пользование займом за соответствующий период нарушения обязательств не начисляются.

2.5. Подсудность по договору ипотечного займа определяется в договоре займа.

2.6. Заемщик вправе вернуть досрочно сумму задолженности по договору ипотечного займа полностью или частично, уведомив Кооператив о своем намерении осуществить досрочный возврат не позднее, чем за 10 (десять) дней до фактического возврата денежных средств.

2.7. Ипотечный заем может быть целевым или нецелевым, а также частично целевым и частично нецелевым, в соответствии с условиями договора займа.

2.8. Займы под материнский (семейный) капитал Кооперативом не выдаются.

## **Статья 5. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ ПО ЗАЙМАМ**

1. Размеры процентов за пользование заемными средствами Кооператива, предоставляемыми члену Кооператива, а также дополнительной платы за несвоевременную выплату задолженности по договорам займа (далее «плата за заем») устанавливаются для каждой программы займов Правлением Кооператива.

2. Размеры процентов зависят от суммы предоставляемого займа, сроков его возврата и определяются расчетным путем при предоставлении займа, исходя из утвержденных Правлением Кооператива ставок. Размер процентов за пользование займом, выданным физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков, по которым обеспечены ипотекой, не может превышать максимальный размер, установленный Советом директоров Банка России (п.2 ст.4 ФЗ-190 «О кредитной кооперации»).

3. Проценты за заем используются для выплаты платы пайщикам Кооператива за пользование их личными сбережениями и на покрытие административно-хозяйственных расходов в пределах утвержденных смет на административные расходы.

4. При возникновении материальной выгоды у члена Кооператива, в случае, когда размер процентов за пользование займом ниже размера, установленного согласно требованиям Налогового Кодекса Российской Федерации, Кооператив удерживает с заемщика налог на доходы физического лица в порядке и размерах, установленных налоговым законодательством Российской Федерации.

5. Начисление процентов за заем начинается со дня, следующего за днем предоставления займа заемщику.

При начислении процентов за заем принимается количество дней в текущем календарном году и количество календарных дней в текущем месяце. Срок ежемесячной выплаты процентов за пользование займом устанавливается согласно индивидуальному Графику платежей к каждому договору займа.

4.6. Ежемесячные проценты за заем, не выплаченные заемщиком в соответствии с договором о предоставлении займа, суммируются к сумме задолженности по невозвращенному займу, и представляет собой основную задолженность заемщика, на которую подлежат начислению дополнительная плата за несвоевременную выплату задолженности по договору займа (неустойки).

## **Статья 6. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ**

1. Промежуточные сроки возврата займа и размеры возвращаемых сумм определяются договором о предоставлении займа.

2. Суммы, уплаченные заемщиком, третьими лицами (в том числе и поручителями) в счет погашения задолженности по договору займа, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

на погашение задолженности по уплате процентов за пользование займом;

на погашение основной задолженности по займу;

на уплату дополнительной платы за заем (неустойки);

на уплату платы, начисленную за текущий период платежей;

на уплату суммы основного долга за текущий период платежей;

на иные платежи.

3. 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.

## **Статья 7. САНКЦИИ ЗА НЕСВОЕВРЕМЕННЫЙ ВОЗВРАТ ЗАЙМА И УПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ ПО НЕМУ**

1. В случае несвоевременного возврата пайщиком Кооператива займа и (или) уплаты процентов за него, на сумму займа и (или) процентов за него, Кооператив вправе начислить заемщику дополнительную плату (неустойку) за задержку возврата займа и (или) платы за него, в размерах, устанавливаемых Правлением Кооператива. Размер дополнительной платы (неустойки) должен быть указан в договоре на предоставление займа.

2. В случае неисполнения заемщиком в срок обязательства по оплате займа, Кооператив имеет право произвести удержание из личных сбережений члена Кооператива–заемщика, а также члена Кооператива–поручителя, в соответствии с обязательствами согласно договору поручительства.

3. Возврат займа, обеспеченного договором о залоге недвижимого и движимого имущества, заключенного с заемщиком–пайщиком Кооператива. Залог обеспечивает требование залогодержателя–Кооператива в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, начисленная плата за заем, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя–Кооператива на содержание движимого имущества (в случае, если вещь передается в залог) и расходов по взысканию, то есть связанных с возмещением судебных издержек и иных расходов по обращению взыскания на заложенное имущество и расходов, вызванных реализацией заложенного имущества.

4. В случае неисполнения заемщиком–пайщиком Кооператива своих обязательств по выплате займа (его части), а также определенных в договоре процентов за заем (его части) к установленным срокам более чем на 30 дней, Кооператив вправе досрочно расторгнуть договор займа и взыскать задолженность в судебном порядке, с обращением взыскания на заложенное имущество.

5. Возврат предоставленного займа обеспечивается также личными сбережениями заемщика и его поручителей, переданными Кооперативу в пользование согласно договорам о передаче личных сбережений. При этом в случае неисполнения заемщиком (его поручителями) обязательств по договору займа Кооператив имеет право обратиться взыскание на личные сбережения заемщика (его поручителей), а также причитающуюся им платы за заем без их согласия, с расторжением договора о передаче личных сбережений в одностороннем порядке.

## **Статья 8. ПРАВИЛА РАБОТЫ С ЗАЛОГАМИ**

1. В Информации о порядке предоставления, пользования и возврата займов Кооперативом может быть предусмотрено наличие обеспечения займа по тому или иному виду займа (залог имущества и/или поручительство третьих лиц). Возможно применение комбинированного обеспечения.

2. Залог может быть предоставлен самим Заемщиком, а также третьими лицами, в том числе не являющимися членами Кооператива (далее – Залогодатель). Договор залога заключается с Залогодателем - собственником имущества.

3. В залог не принимается изъятое из оборота имущество, ценные бумаги, изделия из драгоценных металлов.

Заложенное имущество должно принадлежать Залогодателю на праве собственности, не должно быть кому-либо передано, не должно состоять под арестом или являться предметом спора.

4. По соглашению сторон возможен последующий залог.

5. В случае если передаваемое в залог имущество находится в совместной (долевой) собственности, Залогодатель обязан представить письменное согласие всех участников совместной (долевой) собственности на передачу имущества в залог.

6. Договор залога заключается в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма.

7. Договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению.

8. Заемщик/Залогодатель предоставляет Кооперативу оригиналы документов, подтверждающих право собственности Залогодателя на предмет залога, а также по требованию Кооператива иные документы, если содержащаяся в них информация может повлиять на решение о приеме имущества Залогодателя в качестве залога.

9. Кооператив осуществляет проверку достоверности представленных Заемщиком/Залогодателем документов и содержащихся в них сведений, права собственности Залогодателя на предмет залога и иных сведений в отношении предмета залога. Количество, сроки

и методика проверок определяются Кооперативом в порядке, установленном внутренними документами.

10. В качестве обеспечения займа, Кооператив может принять имущество, приобретаемое Заемщиком за счет заемных средств, предоставленных Кооперативом.

11. Кооператив проводит оценку стоимости и степени ликвидности предлагаемого в качестве залога имущества согласно предоставленным документам, подтверждающим право собственности и стоимость данного имущества, либо в случае необходимости привлекая при этом независимых специалистов. Расходы по проведению такой оценки возлагаются на заемщика.

12. Залог может находиться у залогодателя или передаваться залогодержателю. Кооператив не вправе пользоваться переданным ему в качестве залога имуществом. Последующий залог заложенного имущества не допускается.

13. Порядок оценки недвижимого имущества, передаваемого в качестве залога по договорам ипотечного займа, определен в п. 11 настоящей статьи.

## **Статья 9. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ**

1. Кооператив осуществляет деятельность по предоставлению займов, обязательства по которым обеспечены ипотекой (далее – ипотечные займы), в соответствии с требованиями действующего законодательства и с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ограничений, установленных Федеральным законом от 18 июля 2009 года № 190-ФЗ «О кредитной кооперации».

2. Кооператив осуществляет операции по выдаче ипотечных займов посредством выдачи наличных денежных средств из кассы Кооператива, посредством проведения безналичных расчетов, зачетом взаимных требований, а также иными, не запрещенными законом, способами.

3. Решение о предоставлении ипотечного займа принимается Правлением Кооператива исходя из оценки платежеспособности Заемщика, стоимости предоставленного обеспечения исполнения обязательств по договору, результатов проверки наличия объекта недвижимости.

4. Порядок оценки платежеспособности Заемщика, членов Кооператива, выступающих созаемщиками, лиц, готовых предоставить поручительство, при предоставлении ипотечного займа устанавливается таким же как для Заемщиков по ипотечным займам.

5. Решение Правления Кооператива о предоставлении ипотечного займа Заемщику оформляется протоколом, который должен содержать один из следующих вариантов принятого решения:

- 1) предоставить ипотечный заем (с указанием следующих условий предоставляемого займа: сумма займа, срок возврата займа, процентная ставка по займу, способы обеспечения);
- 2) предложить Заемщику изменить условия предоставления ипотечного займа или предоставить дополнительные способы обеспечения исходя из результатов оценки платежеспособности Заемщика, членов Кооператива, выступающих созаемщиками, лиц, готовых предоставить поручительство;
- 3) отказать в предоставлении ипотечного займа.

6. В случае принятия Правлением Кооператива решения о предоставлении ипотечного займа с Заемщиком заключается договор.

7. Правление Кооператива не вправе принимать решение о предоставлении ипотечного займа, в случае если уровень оценки платежеспособности или оценка возможности возврата суммы ипотечного займа ниже установленных Кооперативом требований.

## **Статья 10 ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА**

1. В случае обеспечения исполнения обязательств заемщика - члена кредитного кооператива (пайщика) по договору займа поручительством иных лиц кредитный кооператив обязан заключить с указанными лицами договоры поручительства.

2. В качестве обеспечения исполнения членом кредитного кооператива (пайщиком) обязательств по договору займа кредитный кооператив может принимать поручительства физических и юридических лиц.

3. По одному договору займа, заключаемому с членом кредитного кооператива (пайщиком), может быть принято обеспечение в виде поручительства одного или нескольких лиц.

4. Договор поручительства, заключаемый кредитным кооперативом с поручителями, должен содержать условия:

- 4.1. отсылки к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;
- 4.2. об объеме ответственности поручителя (принимает ли он на себя ответственность за исполнение обязательства в целом или в его части) с указанием суммы;
- 4.3. об обстоятельствах, при которых наступает ответственность поручителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств должника;
- 4.4. о виде ответственности поручителя (солидарная и (или) субсидиарная ответственность).
- 4.5. о правах и обязанностях поручителя и кредитного кооператива;
- 4.6. о прекращении поручительства;
- 4.7. о сроке договора поручительства;
- 4.8. о подсудности споров в случае их возникновения между кредитным кооперативом и поручителем.

**Статья 11. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА, ЧЛЕНОВ  
КООПЕРАТИВА, ВЫСТУПАЮЩИХ СОЗАЕМЩИКАМИ, ЛИЦ, ГОТОВЫХ  
ПРЕДОСТАВИТЬ ПОРУЧИТЕЛЬСТВО ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА.  
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ.**

1. Кооператив с целью оценки платежеспособности Заемщика, показателя долговой нагрузки заемщика, обратившегося за предоставлением ипотечного займа, членов Кооператива, выступающих созаемщиками, лиц, готовых предоставить поручительство при принятии решения о предоставлении ипотечного займа, (далее – Заемщик) а также при принятии решения об увеличении размера среднемесячного платежа по потребительскому кредиту (займу), за исключением потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования; при принятии решения об увеличении лимита кредитования по потребительскому кредиту (займу) с лимитом кредитования; при принятии решения о продлении срока действия договора потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования, а также в иных случаях предусмотренных российским законодательством, проводит следующие процедуры:

1.1. Определение регулярных доходов Заемщика и проверка источников получения регулярных доходов.

1.2. Определение и анализ регулярных расходов Заемщика.

1.3. Проведение оценки предмета залога.

1.4. Расчет платежеспособности Заемщика и вывод о способности Заемщиком надлежащим образом исполнить обязательства по договору ипотечного займа исходя из запрашиваемых условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий ипотечного займа или способов обеспечения по нему.

1.5. Расчет показателя долговой нагрузки.

2. Определение регулярных доходов Заемщика (расчета величины доходов) и проверка источников получения регулярных доходов путем получения сведений от Заемщика о:

- размере заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
- доходах от предпринимательской деятельности;
- доходах в виде дивидендов, процентов и выплат;
- пенсионных выплат и стипендии;
- доходах от сдачи имущества в аренду;
- алиментах и пособиях на детей.

Также для расчета показателя долговой нагрузки Заемщиком могут быть представлены следующие документы:

- Справка по форме 2-НДФЛ/3-НДФЛ, предоставленная физическим лицом или полученная Кооперативом в электронном виде из информационной системы Федеральной налоговой службы Российской Федерации с согласия клиента;
- Справка о заработной плате с места работы, подтвержденная работодателем физического лица;
- Выписка по зарплатному счету Заемщика из Банка;
- Справка, предоставленная Заемщиком о размере пенсии, ежемесячном содержании судьям или о размере ежемесячной надбавки судьям из отделения Пенсионного фонда Российской Федерации и (или) другого государственного органа, выплачивающего пенсию клиенту;
- Выписка о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования, полученная Кооперативом в электронном виде из информационной системы Пенсионного фонда Российской Федерации с согласия клиента;



- Справка, предоставленная клиентом о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом;
- Информация о величине доходов, заявленных физическим лицом;
- Кредитная история заемщика из бюро кредитных историй, на основе которой кредитором может быть получена оценка дохода заемщика;
- Денежные доходы (в среднем на душу населения) в регионе предоставления кредита.

При величине кредита (займа) не более 100 тысяч рублей допускается использование Кооперативом для целей расчета показателя долговой нагрузки двух следующих источников информации: информация о величине дохода, заявленная заемщиком при обращении за кредитом (займом), сведения о величине среднедушевого дохода в регионе предоставления кредита (займа). При использовании таких двух источников информации в качестве информации для определения среднемесячного дохода заемщика Кооперативом принимается информация с меньшей из двух величин.

3. Оценка платежеспособности Заемщика осуществляется на основании представленных им в кредитный кооператив документов (в том числе заявления о предоставлении ипотечного займа и Анкеты Заемщика) и иной информации, которой располагает Кооператив.

4. Проверка документов осуществляется с учетом следующих принципов:

4.1. Проверка документов проводится путем их оценки и анализа на соответствие установленным требованиям.

4.2. Документы, представленные Заемщиком, проверяются на комплектность, правильность их оформления и на соответствие их законодательству.

4.3. Документы не должны содержать подчисток, дорисовок, дописок и любых других исправлений в написании дат, слов и формулировок, за исключением исправлений, заверенных лицами, составившими документ.

4.4. Персональные данные Заемщика должны соответствовать документу, удостоверяющему личность Заемщика, и свидетельству о регистрации по месту пребывания (при наличии), а также иным документам Заемщика.

4.5. Информация, содержащаяся в документах Заемщика, не должна быть противоречивой.

5. Помимо действительности документов Кооперативом проводится проверка действительности организации-работодателя Заемщика, а также информации о заемщике, как об учредителе организации (при наличии). Проверка осуществляется на сайте Федеральной налоговой службы по ссылке <https://egrul.nalog.ru/> или из других доступных кооперативу источников.

6. Определение и анализ регулярных расходов Заемщика для оценки платежеспособности заемщика.

6.1. Среднемесячные расходы Заемщика определяются на основании следующих сведений, предоставленных Заемщиком Кооперативу:

- платежи по кредитным/заемным обязательствам, имеющимся на момент подачи Заемщиком заявления о предоставлении займа (по потребительским, ипотечным кредитам/займам, автокредитам, кредитным картам и т.д.) с учетом платежей по запрашиваемому займу;
- алименты;
- расходы на выплаты по исполнительным листам ССП;
- плата за жилье и коммунальные услуги;
- текущие расходы на проживание с рекомендуемым размером не менее одного прожиточного минимума на каждого члена семьи Заемщика;
- иные обязательные ежемесячные платежи (например, за детские дошкольные и школьные учреждения и т.п.).

6.2. Для полной оценки платежеспособности Заемщика осуществляется:

- проверка на наличие сведений о банкротстве Заемщика на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по ссылке <http://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx>;

Обнаружение проверяемого лица в реестре сведений о банкротстве является основанием для отказа и прекращения процедуры дальнейшей проверки Заемщика.

7. Проведение оценки предмета залога.

7.1. Оценка предмета залога, которым обеспечивается возврат ипотечного займа Заемщиком, осуществляется по соглашению сторон – Кооперативом или профессиональным оценщиком.

7.2. Кооператив проводит анализ стоимости предлагаемого в качестве залога имущества согласно предоставленным документам, подтверждающим право собственности и стоимость данного имущества.

7.3. Определение текущей рыночной стоимости имущества (РС). Текущая рыночная стоимость имущества определяется путем:

- получения информации из акта проверки объекта недвижимости;
- получения информации из иных источников;
- получения заключения эксперта-оценщика;

7.4. Определение залоговой стоимости имущества.

Залоговая стоимость (ЗС) предмета залога определяется как рыночная стоимость, скорректированная с использованием залогового коэффициента.

$$ЗС = РС \times K_3,$$

где  $K_3$  - залоговый коэффициент = 70%.

Залоговая стоимость должна обеспечивать сумму займа с учетом начисленных процентов за 3 месяца пользования займом.

8. Расчет платежеспособности Заемщика.

8.1. Для оценки платежеспособности Заемщика при предоставлении займа рассчитывается показатель Индекса платежеспособности (ИП), следующим образом:

$$ИП = \frac{\text{Среднемесячные расходы} + \text{Платеж по запрашиваемому займу}}{\text{Среднемесячные доходы}}$$

8.2. Среднемесячные доходы (СД) рассчитываются на основании сведений и документов, указанных в п. 2 ст. 11 настоящего Положения.

При этом учитывается следующее:

8.2.1. Доходы от основного места работы и работы по совместительству суммируются при оценке платежеспособности Заемщика.

8.2.2. При наличии сведений о пенсии за несколько месяцев для оценки платежеспособности принимается последний официально установленный размер пенсионной выплаты.

8.2.3. Доход Заемщика анализируется за период не менее 3 предшествующих месяца к дате подачи заявки.

Среднемесячный доход рассчитывается как отношение суммы доходов за определенное количество месяцев к количеству месяцев за расчетный период:

$$СД = \frac{Д1 + Д2 + \dots}{\text{Количество месяцев за расчетный период}}$$

8.3. Среднемесячные расходы (СР) рассчитываются на основании сведений и документов, указанных в п. 6 ст. 11 настоящего Положения.

Расходы Заемщика анализируются за период не менее 3 предшествующих месяца к дате подачи заявки.

Среднемесячные расходы рассчитываются как отношение суммы расходов за определенное количество месяцев к количеству месяцев за расчетный период:

$$СР = \frac{Р1 + Р2 + \dots}{\text{Количество месяцев за расчетный период}}$$

8.4. Индекс платежеспособности определяет уровень платежеспособности следующим образом:

- До 0,5 - уровню платежеспособности присваивается значение – «Низкий»;
- От 0,5 до 0,8 - уровню платежеспособности присваивается значение – «Средний»;
- Более 0,8 - уровню платежеспособности присваивается значение – «Высокий»;

8.5. Оценка предмета залога проводится в соответствии со следующей шкалой:

- риск обеспечения признается «Низким», если залоговая стоимость обеспечения равна или превышает 125% от суммы займа;

- риск обеспечения признается «Средним», если залоговая стоимость находится в диапазоне от 75% включительно до 125% от суммы займа;
- риск обеспечения признается «Высоким», если залоговая стоимость обеспечения составляет ниже 75% от суммы займа.

8.5. Порядок присвоения общего уровня риска.

8.5.1. Общий уровень риска признается «Высокий», вероятность возврата займа признается «Низкой», если выполняется хотя одно из указанных условий:

- Заемщику присвоен уровень платежеспособности «Низкий»;
- в результате оценки залога получен уровень риска обеспечения «Высокий»;

8.5.2. Общий уровень риска признается «Средний», вероятность возврата займа признается «Средней», если выполняется хотя бы одно из указанных условий при отсутствии критериев «Высокого» риска из п.8.5.1 настоящей статьи:

- Заемщику присвоен уровень платежеспособности «Средний»;
- в результате оценки залога получен уровень риска обеспечения «Средний»;

8.5.3. Общий уровень риска по заявке признается «Низкий», вероятность возврата займа признается «Высокой», если выполняются все указанные условия:

- Заемщику присвоен уровень платежеспособности «Высокий»;
- в результате оценки залога получен уровень риска обеспечения «Низкий»;

Кооператив не вправе принимать решение о предоставлении ипотечного займа в случае, если в результате оценки Заемщику присвоен общий уровень риска «Высокий».

9. Результаты проведения оценки платежеспособности, Заемщика фиксируются в Листе оценки платежеспособности. Форма Листа оценки платежеспособности, интегрирована в файл в формате Excel, содержащего формулы для автоматического расчета показателей:

- об уровне платежеспособности Заемщика;
- о результатах оценки предмета залога;
- об общем уровне риска по заявке и вероятности возврата займа.

10. В Листе оценки платежеспособности формируется вывод о способности Заемщика надлежащим образом исполнить обязательства по договору ипотечного займа, исходя из запрашиваемых условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий ипотечного займа или способов обеспечения по нему.

11. Лист оценки платежеспособности заполняется сотрудником, проводившим оценку по Заемщику, и предоставляется Правлению Кооператива для принятия решения о предоставлении ипотечного займа.

12. Лист оценки платежеспособности, рассчитанные значения суммы величин среднемесячных расхода и величины среднемесячного дохода заемщика, а также информация, которая была использована Кооперативом при расчете оценки платежеспособности (в том числе информация, размещенная на официальных сайтах Банка России и Федеральной службы государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"), а также ссылки на страницы размещения указанной информации на официальных сайтах Банка России и Федеральной службы государственной статистики в сети "Интернет"), хранятся в течение пяти лет по месту нахождения Кооператива с даты расчета суммы величин среднемесячных расхода и величины среднемесячного дохода заемщика.

## **Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Изменения и дополнения к настоящему Положению, типовые формы договоров займа, поручительства и залога, заключаемых между пайщиками, поручителями и Кооперативом, а также иные решения, касающиеся основных принципов предоставления займов пайщикам, изменение видов займов, решение об изменении размера платы за заем, принимаются Правлением Кооператива.

2. Настоящее Положение вводится в действие и применяется с даты с даты регистрации новой редакции Устава, утвержденного очередном собрании пайщиков Кооператива (Протокол № 3 от 17.04.2024 г.).