

ПОЛОЖЕНИЕ**«О порядке предоставления займов членам Кооператива»**

Настоящее положение разработано в соответствии с Федеральным Законом от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», уставом Кредитного потребительского кооператива «Первый ипотечный» и утверждено в соответствующем порядке.

Настоящее положение является одним из основных системообразующих документов, регламентирующих деятельность Кредитного потребительского кооператива «Первый ипотечный» (далее по тексту – Кооператива) в соответствии и на основании которого осуществляется деятельность Кооператива. В положении раскрываются порядок и условия выдачи займов членам Кооператива в его уставной деятельности.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Согласно Устава Кооператива и Федерального Закона от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», Кооператив в качестве основной деятельности организует для членов Кооператива финансовую взаимопомощь - процесс объединения паенакоплений (паев) и привлечения денежных средств членов Кооператива (пайщиков), а также иных денежных средств и размещения указанных денежных средств путем предоставления займов членам Кооператива (пайщикам) в целях удовлетворения их финансовых потребностей.

1.2. В связи с этим, выдача займов членам Кооператива является одним из основных видов деятельности и составляющей организации финансовой взаимопомощи.

1.3. Согласно Устава Кооператива и ФЗ «О кредитной кооперации», Кооператив не вправе выдавать займы лицам, не являющимся членами Кооператива (пайщикам).

1.4. Кооператив вправе отказать членам Кооператива (пайщикам) в предоставлении займа или ограничить его размер в случае необходимости соблюдения финансовых нормативов устойчивости Кооператив в пределах значений, устанавливаемых органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации.

1.5. Кооператив также вправе отказать членам Кооператива (пайщикам) в предоставлении займа в случаях нарушения последним регламента выдачи займов, предусмотренного настоящим положением, а также в случае, если он уже пользовался услугами финансовой взаимопомощи и имеет отрицательную «кредитную историю» или имеет непогашенный заем, платежи по которому не позволят добросовестно исполнять обязательства по вновь заключаемому договору займа (суммарные платежи по всем договорам явно несоразмерны с размером дохода члена Кооператива или его семьи), а также в случае, если при применении Кооперативом процедуры оценки его платежеспособности, сделан вывод о недопустимом уровне платежеспособности и недопустимом уровне вероятности возврата займа заемщиком.

1.6. Предоставление займов осуществляется Кооперативом на основании договоров займа, заключаемых в письменной форме, несоблюдение которой может повлечь его недействительность. Договор займа вступает в силу с момента передачи денежных средств члену Кооператива (пайщику).

1.7. В случае участия члена Кооператива (пайщика) в ссудно-сберегательных программах Кооператива, предусматривающих предоставление займа в будущем периоде, между Кооперативом и членом Кооператива (пайщиком) может быть заключен предварительный договор займа с целью фиксирования определенных условий выдачи займа в будущем.

2. Порядок подачи заявки на предоставление займа, порядок ее рассмотрения и порядок заключения договора займа.

2.1. Член Кооператива (пайщик), подавший заявление (анкета) на предоставление займа в Кооператив, обязан представить документы и сведения, запрашиваемые Кооперативом, необходимые для решения вопроса о предоставлении ему займа и исполнения обязательств по договору займа, в порядке и на условиях, которые установлены настоящим положением.

2.2. При обращении члена Кооператива (пайщика) за получением займа, представитель Кооператива (менеджер или кредитный инспектор) выясняет цель, на которую испрашивается заем, разъясняет условия и порядок

предоставления займа, порядок оплаты членских взносов, знакомит его с перечнем документов, необходимых для его получения, а также предоставляет ему примерный расчет платежей по договору займа с указанием всех расходов, связанный с его получением (график платежей).

2.3. Для получения займа член Кооператива (пайщик) заполняет заявление (анкету) установленной Правлением Кооператива формы и подписывает ее с просьбой о выдаче ему займа на условиях, установленных в Кооперативе с приложением необходимых документов.

При подписании заявления (анкеты), Член Кооператива своей подписью под ней подтверждает свое согласие на раскрытие информации, содержащейся в его кредитной истории, при предъявлении им представителю Кооператива паспорта или иного документа, удостоверяющего личность. При этом форма заявления (анкеты) должна в обязательном порядке содержать паспортные данные Члена Кооператива, наименование Кооператива, дату оформления заявления (анкеты) и его подпись. Согласие Члена Кооператива на раскрытие информации, содержащейся в его кредитной истории, может быть также оформлено в виде отдельного документа.

Указанное согласие, полученное Кооперативом, считается действительным в течение двух месяцев со дня его оформления, а в случае, если в течение указанного срока с Членом Кооператива был заключен договор займа, указанное согласие субъекта кредитной истории сохраняет силу в течение всего срока действия договора займа.

Устанавливается следующий минимальный перечень документов, запрашиваемых Кооперативом для физических лиц (граждан):

- оригинал и копия паспорта;
- оригинал и копия свидетельства о заключении брака, в случае если заемщики являются супругами и будут солидарно нести ответственность по заемным обязательствам;
- оригинал и копия доверенности в случае, если интересы заемщика (созаемщика) представляют доверенные лица;
- документы в зависимости от целевого назначения займа и вида обеспечения его возврата (копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости);

Кооперативом устанавливается следующий минимальный перечень документов, запрашиваемых у юридических лиц:

- учредительные документы (устав, учредительный договор, протокол);
- ИНН, ОГРН, ОКПО, лицензии и разрешения на осуществление лицензируемых видов деятельности;
- оригинал и копия доверенности в случае, если интересы заемщика представляют доверенные лица;
- документы о назначении руководителя юр. лица;
- документы в зависимости от целевого назначения займа и вида обеспечения его возврата (копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости, копии документов о наличии неисполненного обязательственного права);
- документы, подтверждающие осуществление предпринимательской деятельности.

2.3.1. Кооператив в отношении всех займов с использованием средств материнского (семейного) капитала до предоставления займа в обязательном порядке запрашивает у заемщика информацию о цели использования займа, а также:

- сведения, необходимые для идентификации физического лица – заемщика (владельца государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (далее – сертификат) (данные паспорта заемщика (владельца сертификата)); идентификационный номер налогоплательщика владельца сертификата; страховой номер индивидуального лицевого счета владельца сертификата, документы, подтверждающие факт проживания заемщика на территории определенного субъекта Российской Федерации (при необходимости);

- документы, подтверждающие право заемщика (владельца сертификата) на получение средств материнского (семейного) капитала (сертификат в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица территориального органа Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (далее – сертификат в форме электронного документа)), либо сертификат на бумажном носителе, подтверждающий содержание сертификата в форме электронного документа, либо выписка из федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, о выдаче сертификата;

- реквизиты банковского счета, открытого на имя заемщика для перечисления денежных средств по договору займа с использованием средств материнского (семейного) капитала.

2.3.1.1. При предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала на покупку квартиры (комнаты или доли в квартире):

- документы и сведения, указанные в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения;
- правоустанавливающие документы на квартиру (комнату или долю в квартире) (выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), полученная не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов, указанных в абзацах 2-4 пункте 2.3.1 настоящего Положения); документ, на основании которого возникло право собственности продавца на квартиру (комнату или долю в квартире) (при наличии);

кадастровый паспорт жилого помещения (при наличии); технический паспорт жилого помещения (квартиры) (при наличии);

- документы, подтверждающие пригодность квартиры (комнаты или доли в квартире) для постоянного проживания (акт обследования жилого помещения, заключение о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания); технический паспорт многоквартирного дома (при наличии); акт осмотра жилого помещения Кооперативом (с описанием характеристик жилого помещения, в том числе наличия коммуникаций).

2.3.1.2. При предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала на покупку жилого дома (доли в жилом доме) с земельным участком (далее - приобретаемый жилой дом с земельным участком):

- документы и сведения, указанные в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения;

- правоустанавливающие документы на приобретаемый жилой дом с земельным участком (выписки из ЕГРН в отношении приобретаемого жилого дома, земельного участка (полученные не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов, указанных в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения); документ, на основании которого возникло право собственности продавца на приобретаемый жилой дом с земельным участком (при наличии), кадастровый паспорт приобретаемого жилого дома с земельным участком (при наличии); технический паспорт приобретаемого жилого дома с земельным участком (при наличии); выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка (при наличии);

- документы, подтверждающие пригодность приобретаемого жилого дома с земельным участком для постоянного проживания (акт обследования приобретаемого жилого дома с земельным участком, заключение о признании жилого дома с земельным участком пригодным (непригодным) для постоянного проживания); акт осмотра приобретаемого жилого дома с земельным участком Кооперативом (с описанием характеристик приобретаемого жилого дома с земельным участком, в том числе наличия коммуникаций);

- документы фотофиксации (фотографии), подтверждающие пригодность приобретаемого жилого дома с земельным участком для проживания и отвечающие следующим требованиям: сделаны в светлое время суток в количестве не менее 5 единиц; отражают фундамент, кровлю, полы, стены, окна, входную дверь, наличие отопления, электричества в жилом доме; отражают адрес жилого дома (наименование улицы, номер дома на адресной табличке), а при его отсутствии – содержат сведения о дате, времени и геолокации фотосъемки.

2.3.1.3. При предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала на строительство индивидуального жилого дома:

- документы и сведения, указанные в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения;

- правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором планируется возведение индивидуального жилого дома (выписка из ЕГРН в отношении земельного участка; документ, на основании которого возникло право собственности продавца на земельный участок (при наличии); договор аренды земельного участка под строительство индивидуального жилого дома со сроком окончания не ранее двух лет на момент подачи документов, предусмотренных в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения; согласие арендодателя на передачу права аренды земельного участка в залог (если участок не в собственности); кадастровый паспорт земельного участка (при наличии); разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами, или уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (при наличии); выписки из ЕГРН в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (полученные не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов) (при наличии); договор строительного подряда (при наличии);

- документы фотофиксации (фотографии), подтверждающие фактическое состояние земельного участка, этапа строительства индивидуального жилого дома и отвечающие следующим требованиям: сделаны в светлое время суток в количестве не менее 5 единиц; отражают земельный участок со всех граничащих с другими земельными участками сторон; отражают наличие близлежащих земельных участков, а при их отсутствии – содержат сведения о дате, времени и геолокации фотосъемки; отражают этап строительства индивидуального жилого дома (внутри и снаружи дома) (если на земельном участке начаты строительные работы); отражают наличие иных построек на земельном участке (если на земельном участке имеются иные постройки).

2.3.1.4. При предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилья посредством участия в жилищно-строительном кооперативе (далее - ЖСК):

- документы и сведения, указанные в абзацах 2-4 пункта 2.3.1 настоящего Положения;

- документы, подтверждающие членство в ЖСК (договор об участии в ЖСК; выписка из реестра членов ЖСК; справка о внесенной сумме паевого взноса за жилое помещение и об оставшейся неуплаченной сумме паевого взноса, выданная ЖСК; копия устава ЖСК, заверенная ЖСК).

2.3.1.5. При предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилья по договору участия в долевом строительстве (далее - ДДУ):

- документы и сведения, указанные в абзацах 2-4 пункта 2.3. настоящего Положения;
- документы, подтверждающие права участника долевого строительства (ДДУ, прошедший государственную регистрацию в установленном порядке; документ, содержащий сведения о внесенной сумме в счет уплаты цены ДДУ и об оставшейся неуплаченной сумме по договору, выданный застройщиком).

Заемщиком представляются оригиналы документов, указанных в пункте 2.3.1 настоящего Положения, для снятия копий и последующего хранения Кооперативом в порядке, предусмотренном внутренними документами Кооператива.

Получение, обработка, Кооперативом в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.4. Кооператив вправе потребовать от члена Кооператива (пайщика) предоставления копий документов, сведения о которых содержатся в анкете или заявлении.

Кооператив также вправе потребовать прочие документы, необходимые для исполнения им требований, установленных федеральными законами РФ.

2.5. Органы Кооператива, ответственные за принятия решения о предоставлении займов (комитет по займам, а 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), в течение десяти календарных дней проводят финансовую, бухгалтерскую и юридическую экспертизу представленных документов, оценивают финансовое состояние члена Кооператива (пайщика), проверяют его «кредитную историю».

Оценка финансового состояния (платежеспособности) члена Кооператива (пайщика) - заемщика или членов Кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками при получении ипотечного займа (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала), а также лиц, готовых предоставить поручительство по договору ипотечного займа (если такой вид обеспечения исполнения обязательств предусмотрен условиями выдачи займов), осуществляется Кооперативом до принятия решения о предоставлении займа.

Процедура оценки платежеспособности заемщика или членов Кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками при получении займов, а также лиц, готовых предоставить поручительство по договору займа (если такой вид обеспечения исполнения обязательств предусмотрен условиями выдачи займов), в случае ее добровольного применения Кооперативом (в т.ч. при заключении договора займа, отличного от ипотечного), а также в случае ее обязательного применения в силу наличия требования базовых стандартов работы кредитных кооперативов на финансовых рынках, осуществляется на основании представленных ими в Кооператив документов (в том числе заявления (анкеты о предоставлении займа) и иной информации, которой располагает Кооператив, и должна соответствовать регламенту, описанному в п.п.2.5.1 настоящего положения.

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

При применении Кооперативом процедуры оценки платежеспособности (в т.ч. при заключении договора займа, отличного от ипотечного), результатом рассмотрения заявления о предоставлении займа является решение органа Кооператива, ответственного за принятия решения о предоставлении займов (комитет по займам, а в случае, если он не сформирован – Директор Кооператива). При этом, в случае применения в отношении члена Кооператива (пайщика) процедуры оценки платежеспособности, указанной ниже, или создания в Кооперативе комитета по займам, результат рассмотрения заявления оформляется протоколом, в иных случаях - собственноручной резолюцией Директора Кооператива на анкете (заявлении) члена Кооператива о предоставлении займа, при этом заявление (анкета) для резолюции может быть передана Директору Кооператива в электронном виде.

В случае возникновения конфликта интересов между потенциальными заемщиками и Кооперативом в части определения размера и условий выдачи займа, Кооператив вправе применить следующую процедуру оценки платежеспособности заемщика. Указанная ниже процедура оценки платежеспособности обязательная для применения Кооперативом в случаях, предусмотренных действующим законодательством, внутренними стандартами саморегулируемой организации, членом которой является Кооператив, а также требованиями контролирующих органов РФ, в частности – при получении ипотечного займа (в том числе с возможностью его возврата за счет средств материнского (семейного) капитала).

2.5.1. Процедура оценки платежеспособности Члена Кооператива (пайщика), а также лиц, предоставляющих поручительство, при получении ипотечного займа, (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала).

Процедура оценки платежеспособности включает в себя следующие этапы:

1) Проверка источников получения регулярных доходов - показатель «Д» при расчете (оценке) платежеспособности (приводятся к среднемесячной величине).

Для целей определения платежеспособности могут быть учтены следующие виды дохода заемщика:

- размер заработной платы по основному месту работы и по совместительству;
- доходы от предпринимательской деятельности;
- доходы в виде дивидендов, процентов и выплат;
- пенсионные выплаты и стипендии;
- доходы от сдачи имущества в аренду;
- алименты и пособия на детей.

- прочие доходы, не входящие в указанные группы, (например: доходы совместно проживающих членов семьи, которые могут быть направлены на обслуживание займа; доходы в натуральной форме, позволяющие замещать часть расходов на питание; косвенные доходы, которые появятся с приобретением нового жилья).

При документарном подтверждении указанных доходов, при расчете (оценке) платежеспособности показатель «Д» учитывается с коэффициентом $K=1$, при невозможности документарного подтверждения доходов показатель «Д» учитывается с коэффициентом $K=0$, а при косвенном подтверждении - с коэффициентом $K=0,8$. 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 займам, анализ информации из общедоступных источников информации.

2) Результаты оценки предмета залога показатель - «И» при расчете (оценке) платежеспособности (приводятся в среднерыночной стоимости).

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 объекта. Для определения технического состояния объекта Кооператив вправе запросить от заемщика техническую документацию. В случае, если определить рыночную стоимость предмета залога невозможно и(или) между Кооперативом и заемщиком возник конфликт интересов в части ее определения, Кооператив вправе потребовать от заемщика произвести его оценку специальным независимым лицом, осуществляющим оценочную деятельность в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

В случае, если предметом залога являются обязательственные права (право денежного требования), оценка производится исходя из суммы требования.

Результаты оценки предмета залога (его стоимость) учитывается при расчете (оценке) платежеспособности заемщика с коэффициентом $K=0,75$, поскольку обуславливает возможность погасить заем за счет реализации предмета залога в случае снижения реальных доходов заемщика.

Показатель «И» может быть результатом суммирования стоимости каждого предмета залога. Если предмет залога предоставляется в залог Кооперативу на условиях последующего залога, его стоимость уменьшается до размера, свободного от размера требований по обеспечению исполнения обязательств первоначального залога.

Стоимость залога не принимается к учету при расчете (оценке) платежеспособности заемщика в случае, если предмет залога находится под запретом (арестом) или в залоге у третьих лиц (за исключением случаев, когда между залогодателями установлено соглашение о старшинстве залогов в пользу Кооператива), согласно анализа общедоступных данных, полученных Кооперативом в т.ч. из реестра уведомления о залоге движимого имущества (сайт www.reestr-zalogov.ru) и государственного кадастра объектов недвижимого имущества (сайт www.rosreestr.ru).

3) Анализ финансового состояния (активов) заемщика – показатель «Ф» - при расчете (оценке) платежеспособности (приводятся в среднерыночной стоимости).

Ключевым параметром оценки финансового состояния потенциального заемщика 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).

Неприемлемыми источниками формирования денежных средств для первоначального взноса являются заемные средства в виде потребительских кредитов/займов и(или) любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе, предполагающие наличие каких-либо ограничений по их использованию (например, указание на целевое использование средств, не соответствующее целям предоставления займа в Кооперативе и пр.).

Наличие у потенциального заемщика дорогостоящего имущества (имущественных прав) является показателем его финансового положения. Оценка активов заемщика – показатель «Ф» 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 только те виды активов, владение которыми заемщик может подтвердить документально:

- недвижимое имущество (квартира, загородный дом, земельный участок, гараж);
- транспортные средства;
- денежные средства на банковских счетах;
- ценные бумаги;
- доли в уставном капитале юридических лиц, которые возможно оценить;
- федеральные (муниципальные) субсидий (субвенций), 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.

В связи с тем, что показатель «Ф» приводится к рыночной стоимости, оценка его рыночной стоимости осуществляется Кооперативом аналогично процедуре оценки рыночной стоимости залога (абзац 2 подпункта 2 настоящей процедуры).

Результаты оценки финансового состояния заемщика учитываются при расчете (оценке) платежеспособности заемщика с коэффициентом $K=0.75$, поскольку обуславливает возможность погасить заем за счет прочего имущества заемщика в случае снижения его реальных доходов. При наличии у заемщика федеральных (муниципальных) субсидий (субвенций), в т.ч. государственного сертификата на «материнский капитал», а также любых форм предоставления денежных средств на безвозмездной основе без каких-либо ограничений по их использованию (жилищные субсидии из бюджетов разных уровней), результаты оценки финансового состояния заемщика учитываются при расчете (оценке) платежеспособности заемщика с коэффициентом $K=1$.

Показатель «Ф» не принимается к учету в случае, если Кооперативу в ходе оценки финансового состояния заемщика стало известно, что в его отношении возбуждена процедура банкротства.

4) Анализ регулярных расходов заемщика - показатель «Р» при расчете (оценке) платежеспособности (приводятся к среднемесячной величине).

В постоянные расходы заемщика, 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, по займам, выданным в некредитных финансовых организациях, в т.ч. непосредственно в Кооперативе, по 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).

Для целей оценки платежеспособности постоянные расходы заемщика приводятся к среднемесячной величине аналогично доходу заемщика.

Источниками информации о текущих обязательствах по каждому заемщику являются анкета-заявление на получение 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.

Платежи по кредитным обязательствам (абз. 3 настоящего подпункта) считаются частью ежемесячных долговых обязательств и принимаются к учету в сумме постоянных расходов заемщика, путем приведения их к среднемесячной величине за весь период срока получаемого займа или за период платежей (если он известен).

При отсутствии информации у Кооператива, расходы заемщика, связанные с погашением ранее выданных кредитов/займов, могут быть подтверждены заемщиком документально.

В случае если в соответствии с действующим законодательством РФ заемщик 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, путем приведения их к среднемесячной величине за весь период срока получаемого займа или за период платежей (если он известен).

5) Расчет (оценка) платежеспособности заемщика – показатель «Пл», производится после определения показателей «Д», «И», «Ф», «Р», умноженных на соответствующие понижающие коэффициенты при их наличии, согласно методики, отраженной в подпунктах 1-4 процедуры оценки платежеспособности заемщика по следующей формуле:

$$\text{Пл} = ((\text{Д} \cdot \text{К}) - \text{Р}) \cdot \text{t} + (\text{И} \cdot \text{К}) + (\text{Ф} \cdot \text{К}),$$

где К – понижающие коэффициенты, применяемые для соответствующих показателей,

t – заявленный срок пользования займом.

По указанной формуле и методике, описанной выше, производится расчет платежеспособности поручителя (поручителей), которая применительно к процедуре оценки его (их) платежеспособности отражает объем обеспечения (поручительства) по договору займа. Данный показатель является составной частью последующего расчета платежеспособности непосредственно самого заемщика.

После определения платежеспособности заемщика, Кооператив определяют максимальную сумму выдаваемого займа по формуле:

$$\text{С} = \text{Пл} / (1 + (\text{Пр} / 100) \cdot \text{t}),$$

где Пр – процентная ставка по договору.

Указанный выше расчет платежеспособности заемщика (а при необходимости и поручителя) выполняется и подписывается менеджером по займам Кооператива, его результаты оформляются в письменном виде с указанием всех коэффициентов и приложением необходимых документов. При отсутствии менеджера по займам, расчет выполняется и подписывается его непосредственным начальником (начальником отдела, заместителем директора, директором).

Допускается объединенный расчет платежеспособности созаемщиков (поручителей), включающий в себя все составные части расчета, заполненные суммарными значениями показателей, по каждому из них.

По результатам оценки максимальной суммы выдаваемого займа, с учетом полученных сведений о кредитной истории заемщика, полученных данных о действующих обязательствах заемщика, данных о стоимости предмета залога и способах обеспечения возврата займа, Кооперативом могут быть сделаны следующие выводы:

- расчетный показатель более запрашиваемой суммы займа, соответствует критериям соотношения суммы займа и рыночной стоимости приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества или объему обеспечения, заемщик способен надлежащим образом исполнить обязательства по договору займа, заемщику присваивается допустимый уровень платежеспособности и высокая вероятность возврата займа;

- расчетный показатель менее запрашиваемой суммы займа, соответствует критериям соотношения суммы займа и рыночной стоимости приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества или объему обеспечения, заемщик способен надлежащим образом исполнить обязательства по договору займа, но на условиях, отличных от запрашиваемых, с уменьшением общей суммы выдаваемого займа в пределах расчетной величины, заемщику присваивается допустимый уровень платежеспособности и средний уровень вероятности возврата займа;

- расчетный показатель менее или более запрашиваемой суммы займа, не соответствует критериям соотношения суммы займа и рыночной стоимости приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества или объема обеспечения, заемщик способен надлежащим образом исполнить обязательства по договору займа, но на условиях, отличных от запрашиваемых, с необходимостью предоставления дополнительного обеспечения или предоставления обеспечения с более низкой оценкой или изменить способы обеспечения исполнения обязательств, заемщику присваивается допустимый уровень платежеспособности и средний уровень вероятности возврата займа;

- расчетный показатель менее запрашиваемой суммы займа или близкий к нулю, и при этом ни при каких условиях не сможет соответствовать критериям соотношения суммы займа и рыночной стоимости приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества или объему обеспечения, видам займов и способам их обеспечения, не совпадает целевой характер получения займа, заемщик неспособен надлежащим образом исполнить обязательства по договору займа на каких-либо условиях, заемщику присваивается недопустимый уровень платежеспособности и недопустимый уровень вероятности возврата займа.

Указанные выводы также должны содержаться в расчете платежеспособности заемщика.

После заполнения расчета платежеспособности заемщика, в т.ч. выводов, расчет передается органу Кооператива, принимающему решение о предоставлении займа.

При предоставлении займа и анализе показателей платежеспособности, орган Кооператива, принимающий решение о предоставлении займа, должен учитывать расчетные показатели финансовой устойчивости Кооператива

на момент выдачи займа, в части их соблюдения при выдаче займа одному члену Кооператива (пайщику) или группе пайщиков (аффилированных лиц).

Решение органа Кооператива 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;
- отказать в предоставлении займа.

Орган Кооператива, принимающий решение о выдаче займа не вправе принимать решение о его предоставлении заемщику, в случае если оно противоречит выводам, сделанным по результатам оценки платежеспособности заемщика или на условиях, отличных от сделанных выводов, а также если в результате предоставления займа одному члену Кооператива (пайщику) или группе пайщиков (аффилированных лиц) нарушаются нормативы финансовой устойчивости Кооператива.

2.6. Кооператив также вправе принять решение об отказе в предоставлении займа в следующих случаях:

- при несоответствии представленных документов сведениям, содержащимся в анкете (заявлении), предоставления поддельных документов или недостоверных сведений;
- при несоответствии заявленной цели получения займа видам займов, установленных в Кооперативе;
- при явном несоответствии заявленной суммы займа рыночной стоимости приобретаемой (закладываемой) недвижимости и (или) отсутствия собственных средств в объеме, согласно условиям выдачи займов;
- имела место отрицательная «кредитная история» члена Кооператива (пайщика), он имеет просроченные обязательства перед третьими лицами, в том числе кредитными, микрофинансовыми организациями или кредитными кооперативами, имеются сведения о наличии судебных правопритязаний к нему или к его имуществу;
- предоставляемое членом Кооператива (пайщиком) обеспечение возврата займа не удовлетворяют установленным Кооперативом условиям выдачи займов;
- в случае, когда у Кооператива возникают подозрения, что планируемая сделка, совершаемая с использованием заемных средств, сомнительная или притворная, в том числе, когда заемщик планирует в последующем полностью или частично погасить заем средствами материнского (семейного) капитала;

Кооператив обязан принять решение об отказе в предоставлении займа в следующих случаях:

- если в ходе оценки платежеспособности заемщика Кооперативом заемщику присвоен недопустимый уровень платежеспособности и недопустимый уровень вероятности возврата займа (при применении в отношении члена Кооператива процедуры оценки платежеспособности);
- предоставляемое членом Кооператива (пайщиком) обеспечение возврата займа не удовлетворяют установленным Кооперативом условиям выдачи займов;
- в случае, когда у Кооператива возникают подозрения, что планируемая сделка, совершаемая с использованием заемных средств, направлена на легализацию (отмывание) доходов, полученных преступным путем и финансирование терроризма, либо имеются другие основания признания сделки сомнительной, в том числе по основаниям, предусмотренным законодательством РФ по противодействию отмывания доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма;
- в случае, когда заемщик планирует полностью или частично погасить заем средствами материнского (семейного) капитала:

1) объем предоставленных Кооперативом в течение последнего квартала займов на приобретение (строительство) жилого помещения составляет более 12,5 процента от общего объема предоставленных займов в течение четырех последних кварталов в соответствии с отчетностью.

2) сумма займа отличается от стоимости приобретаемого объекта недвижимости не более чем на 10%;

3) заемщик планирует частично погасить заем средствами материнского (семейного) капитала, и остаток задолженности по выданному займу в результате такого погашения составит менее 5% суммы выданного займа, а обеспечением возврата выданного займа является исключительно залог приобретаемой (строящейся) недвижимости или залог земельного участка (без установления дополнительного вида обеспечения);

4) приобретение или строительство жилых помещений, не пригодных для постоянного проживания граждан (не отвечающих требованиям, установленным жилищным законодательством Российской Федерации), а также помещений, не отвечающих требованиям законодательства Российской Федерации к объектам индивидуального жилищного строительства;

5) приобретение или строительство жилых помещений на земельных участках, не относящихся к категории земель населенных пунктов;

6) отсутствие у ЖСК права собственности на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство жилого дома;

7) повторное в течение одного года использование одного и того же объекта недвижимости (либо части объекта недвижимости) в сделках при заключении договоров, связанных с предоставлением займов с использованием 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;

8) приобретения или строительство жилого помещения в населенных пунктах, необеспеченных транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой.

9) не совпадения субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен объект недвижимости, на приобретение или строительство которого предоставляется заем, либо субъекта Российской Федерации, на территории которого зарегистрирован и (или) фактически проживает заемщик, с субъектом Российской Федерации по месту государственной регистрации Кооператива или его обособленных подразделений.

Кооператив вправе отказать в предоставлении займа без указания причин отказа, оценивая степень риска выдачи займа, с учетом имеющихся в его распоряжении данных.

2.7. Специалист Кооператива на основании принятого решения уведомляет члена Кооператива (пайщика) о результатах рассмотрения заявки на предоставление займа.

2.8. После устранения причин, повлекших отказ в предоставлении займа, член Кооператива (пайщик) вправе вновь обратиться в Кооператив с заявлением о предоставлении ему займа.

2.9. В случае положительного решения Кооператив заключает с членом Кооператива (пайщиком) (далее по тексту также – заемщиком) договор о предоставлении ему займа или договор целевого займа.

Договор подписывается в месте нахождения Кооператива или его структурных подразделений.

Со стороны заемщика договор займа подписывается лично членом Кооператива (пайщиком) или созаемщиками, солидарно исполняющими договорные обязательства, или его (их) доверенными лицами, при этом полномочия доверенных лиц должны быть нотариально удостоверены, хотя бы один из созаемщиков должен быть членом Кооператива.

Со стороны Кооператива договор подписывается Директором или лицом, соответствующим образом уполномоченными на это, в последнем случае – только после предварительного решения органа, ответственного за принятие решения о выдаче займа, принятого в порядке, предусмотренном п.2.5. настоящего положения.

Договор займа в обязательном порядке должен содержать условия:

- о сумме передаваемых денежных средств;
- о способе передачи денежных средств;
- о размере платы (процентов) за пользование денежными средствами, указываемом в процентах годовых;
- о порядке взимания платы (процентов) за пользование денежными средствами;
- о цели предоставления займа (если он целевой) и праве Кооператива контролировать целевое использование денежных средств, предоставленных по договору целевого займа;
- о сроке, на который заключается договор займа, и о порядке возврата денежных средств, в том числе периодичность (сроки) платежей по договору займа и условие о возможности досрочного возврата денежных средств;
- об ответственности заемщика за нарушение обязательств по договору займа, размере неустойки (штрафа, пени) или порядке их определения;
- о согласии (или несогласии) заемщика на уступку Кооперативом прав (требований) по договору займа третьим лицам;
- о способе обеспечения исполнения обязательств по договору займа;
- о подсудности споров;
- иные условия, наличие которых в договоре займа является обязательным в силу действующего законодательства РФ и(или) требований государственных контролирующих органов (условия потребительского кредитования, базовые стандарты Банка России и пр.).

В договоре займа, заключенным с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, в обязательном порядке должна содержаться информация о праве заемщика обратиться к Кооперативу с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее - льготный период) (ч. 1 статьи 6.1-1 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)»). При этом указанная информация должна быть размещена на первой странице кредитного договора (договора займа).

Указанное право заемщика основано на законодательно закреплённом праве согласно которого заемщик - физическое лицо вправе обратиться в любой момент в течение времени действия договора займа с указанным требованием, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер займа, предоставленного по такому договору займа, не превышает максимальный размер займа, установленный Правительством Российской Федерации;

2) условия такого договора займа ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков) по аналогичным основаниям (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков) условия первоначального договора займа, прекращенного в связи с заключением с заемщиком (одним из заемщиков) нового договора займа, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному договору займа;

3) 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, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». 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;

4) заемщик на день направления такого требования находится в трудной жизненной ситуации.

Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

1) регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;

2) признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

3) временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;

4) снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по договору займа, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями договора займа и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;

5) увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения договора займа, с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика.

Требование заемщика об изменении условий договора займа, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее - льготный период) должно содержать:

1) указание на приостановление исполнения своих обязательств по договору займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо указание на размер платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода;

2) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, указанных выше в качестве трудной жизненной ситуации.

К требованию заемщика должно быть приложено согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

Заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода. При этом дата начала льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению с требованием об изменении условий договора займа. В случае, если заемщик в своем требовании не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода - датой направления требования заемщика.

Требование заемщика представляется способом, предусмотренным договором займа, или путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку.

Заемщик при представлении требования вправе приложить документы, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, или выдать доверенность Кооперативу при его согласии на их получение.

Документами, подтверждающими нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и подтверждение одного из одновременных условий в части объекта недвижимого имущества, являются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - для подтверждения условия в части объекта недвижимого имущества;

2) выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19 апреля 1991 года N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации" - для подтверждения регистрации заемщика в качестве безработного;

3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, - для подтверждения присвоения заемщику или его иждивенцам инвалидности;

4) листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, - для подтверждения факта временной нетрудоспособности заемщика;

5) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, - для подтверждения фактов временной нетрудоспособности и снижения среднемесячного дохода заемщика;

6) свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя - для подтверждения увеличения количества иждивенцев у заемщика.

Кооператив, получивший требование заемщика, в срок, не превышающий пяти рабочих дней, обязан рассмотреть указанное требование и в случае его соответствия законодательным и настоящим требованиям, сообщить заемщику об изменении условий договора займа в соответствии с представленным заемщиком требованием, направив ему уведомление способом, предусмотренным договором займа, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

В целях рассмотрения требования заемщика Кооператив в срок, не превышающий двух рабочих дней, следующих за днем получения требования заемщика, вправе запросить у заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством РФ нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условия возникновения права требования заемщика. В этом случае срок рассмотрения требования исчисляется со дня предоставления заемщиком запрошенных документов.

Кооператив не вправе требовать у заемщика предоставления документов, отличных от указанных выше.

Несоответствие требования заемщика указанным выше требованиям и условиям, является основанием для отказа заемщику в удовлетворении его требования. Кооператив обязан уведомить заемщика об отказе в удовлетворении его требования способом, предусмотренным договором займа, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

В случае неполучения заемщиком от Кооператива в течение десяти рабочих дней после дня направления требования уведомления об изменении условий договора займа или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным со дня направления заемщиком требования Кооперативу, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

Со дня направления Кооперативом заемщику данного уведомления, условия соответствующего договора займа считаются измененными на время льготного периода на условиях, предусмотренных требованием заемщика.

Кооператив обязан направить заемщику уточненный график платежей по договору займа не позднее окончания льготного периода.

В течение льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по договору займа и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по соответствующему договору займа.

Заемщик вправе в любой момент времени в течение льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) займа без прекращения льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые заемщик должен был бы заплатить в течение действия льготного периода, если бы ему не был установлен льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие льготного периода прекращается и Кооператив обязан направить заемщику уточненный график платежей по договору займа не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода по обстоятельствам, указанным выше.

В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода, на основании его требования, а также в случае досрочного погашения заемщиком в течение льготного периода суммы (части суммы) займа размер обязательств заемщика уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных заемщиком в течение льготного периода.

По окончании льготного периода платежи, которые должны были быть уплачены заемщиком в течение льготного периода исходя из действовавших до предоставления льготного периода условий договора займа, но не были уплачены заемщиком в связи с предоставлением ему льготного периода, фиксируются в качестве обязательств заемщика.

По окончании льготного периода платежи по договору займа, уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления льготного периода условиям договора займа, уплачиваются заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями указанного кредитного договора (договора займа), и согласно графику платежей, действовавшему до предоставления льготного периода.

Платежи, не уплаченные заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных для уплаты после истечения льготного периода в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями указанного договора займа, до погашения размера обязательств заемщика. При этом срок возврата займа продлевается на срок действия льготного периода.

Платежи, уплаченные заемщиком в течение льготного периода, направляются кредитором прежде всего в счет погашения пропущенных обязательств.

Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата займа по окончании льготного периода, погашают в первую очередь пропущенные обязательства.

Кооператив по договору займа, обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии с настоящей статьей, обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке.

Если права Кооператива по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, Кооператив обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

2.10. Перед подписанием договора займа, члену кооператива разъясняется обязанность внесения членского взноса, сообщается причитающаяся сумма взноса, размер которого устанавливается в соответствие с Положением Кооператива «О порядке формирования и использования имущества Кооператива» и Положением «О членстве в Кооперативе». В связи с участием Члена Кооператива в программе финансовой взаимопомощи и получением займа, у него возникает обязанность по уплате следующих членских взносов:

- членский взнос на покрытие расходов Кооператива, связанных с минимальным участием Члена Кооператива в его программах финансовой взаимопомощи — составляет 50 рублей и подлежит внесению ежегодно: в первый год участия в программах финансовой взаимопомощи — в течение 5 календарных дней после принятия Правлением Кооператива решение о приеме соискателя в Члены Кооператива, в последующие года — не позднее окончания календарного года, следующего за первым годом начала участия в программах;

- членский взнос, предназначенный для компенсации расходов Кооператива, связанных с предоставлением займа Члену Кооператива, в том числе — расходов, связанных с проведением процедур андеррайтинга (оценки платежеспособности) заемщика, процедур оценки обеспечения возврата займа, проверки объектов недвижимости, подготовкой договоров займа и способов обеспечения по нему, регистрацией необходимых документов в государственных органах, выдачей денежных средств, снятием залога (обременения), проверка залогового имущества в течение срока действия займа и прочих расходов, непосредственных связанных с выдачей и обслуживанием займа, который подлежит внесению единовременно, в течение 5 календарных дней после выдачи займа или в рассрочку, в размере, согласно Положения Кооператива «О порядке формирования и использования

имущества Кооператива» и Положения «О членстве в Кооперативе» в зависимости от видов программ и состава расходов Кооператива при выдаче займов, также указанных в п.4.1. настоящего положения.

Членский взнос может быть уменьшен в случае, если при выдаче займа он полностью или частично направляется на покрытие задолженности (обязательств) по ранее выданному займу (в т.ч. новация), пропорционально объему погашаемого займа, а также если по ранее выданному займу Член Кооператива произвел досрочный возврат суммы займа, в связи с чем расходы Кооператива, указанные выше, сократились, пропорционально их объему.

Отказ, равно как и несвоевременное и (или) неполное выполнение членом Кооператива (пайщиком) своих обязанностей в части уплаты членского взноса, является основанием для ограничения или отказа ему в доступе к организуемым Кооперативом услугам финансовой взаимопомощи, основанием для предъявления Кооперативом требования о досрочном возврате суммы займа, а также исключении из числа членов Кооператива на основании Устава Кооператива.

После согласования с ним режима исполнения им обязанности по внесению членского взноса, этот пайщик допускается к участию в финансовой взаимопомощи Кооператива – подписанию договора займа.

При подписании договора займа заемщику выдается в обязательном порядке примерный график платежей (погашения займа), включающий в себя погашение основного долга, проценты за пользование суммой займа, выплату членского взноса, а также информацию о полной стоимости займа (ПСК), в получении которого расписывается заемщик.

2.11. Договор займа вступает в законную силу с момента передачи денежных средств заемщику или осуществления Кооперативом расчетов в пользу заемщиков (созаемщиков) за счет заемных средств.

В связи с этим, передача денежных средств (выдача заемных средств) Кооперативом заемщику (созаемщикам) может в следующих формах:

- в форме выдачи наличных денежных средств в кассе Кооператива заемщику (созаемщикам) в наличном порядке;
- в форме перечисления денежных средств на счет заемщика (созаемщиков), открытых в банковских учреждениях на территории Российской Федерации;
- в форме перечисления денежных средств третьим лицам в счет оплаты за заемщика (созаемщиков) их договорных обязательств по гражданско-правовым сделкам при условии соответствия заключенного гражданско-правового договора целевому назначению получаемых заемных средств;
- путем проведения зачета взаимных требований, а также иными, не запрещенными законом, способами.

2.12. В Кооперативе устанавливается порядок осуществления контроля над целевым использованием займа (за соответствием использования заемных средств целевому назначению их получения).

В связи с этим, в Кооперативе устанавливаются механизмы контроля, как в ходе получения заемных средств, так и в ходе регистрации (вступлению в законную силу) документов, являющихся подтверждением целевого использования заемных средств, в первом случае – путем соблюдения определенного порядка их получения, во втором случае – путем истребования определенных документов.

В частности, для обеспечения контроля целевого использования средств материнского (семейного) капитала договор займа на приобретение или строительство жилого помещения членом Кооператива (пайщиком), на погашение которого предполагается направить средства материнского (семейного) капитала, должен быть заключен с обязательным условием использования заемщиком полученных средств на приобретение (строительство) жилого помещения в целях улучшения жилищных условий семьи заемщика, а также совпадения субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен объект недвижимости, на приобретение или строительство которого предоставляется заем, либо субъекта Российской Федерации, на территории которого зарегистрирован и (или) фактически проживает заемщик, с субъектом Российской Федерации по месту государственной регистрации Кооператива или его обособленных подразделений.

2.13. Для осуществления контроля за целевым использованием заемных средств при условии получения займа с их целевым использованием, на этапе их получения, Кооператив осуществляет передачу заемных средств в указанных выше формах, при соблюдении следующих условий:

- при приобретении недвижимого имущества – не позднее трех дней после государственной регистрации права собственности заемщика (созаемщиков) на приобретаемый объект (подтверждения целевого использования заемных средств) – при условии документального подтверждения передачи денежных средств продавцу (или его доверенному лицу) недвижимого имущества или в непосредственном присутствии специалистов Кооператива при их передаче;
- при залоге недвижимого имущества – в день государственной регистрации договора залога на объект недвижимого имущества;
- при залоге прочих имущественных прав, не подлежащих государственной регистрации – после вступления в силу договора залога этих прав.

2.14. Для осуществления контроля за целевым использованием займа на этапе погашения заемных средств, если проследить целевое использование заемных средств на этапе выдачи (предоставления) займа не представляется возможным, Кооператив вправе предусмотреть договором займа любые не запрещенные законом способы осуществления контроля за использованием заемных средств, в т.ч. предоставление Кооперативу соответствующих документов (в т.ч. договоров, товарных и кассовых чеков и пр.), отчетов (в т.ч. фотографии, специальные отчеты об оценке) и пр.

2.15. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней член Кооператива обязан уведомить Кооператив об изменении контактных телефонов, адресов регистрации и фактического места жительства, места работы, фамилии, имени или отчества, паспортных данных (замене паспорта), об изменении информации о выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение членом Кооператива обязательств по настоящему Договору.

3. Порядок погашения займа.

3.1. Погашение основного долга и уплата процентов по займу осуществляется двумя основными способами:

- аннуитетными (равными за весь период погашения займа) платежами, когда аннуитетный платеж включает в себя как проценты за пользование суммой займа, так и погашение основного долга, а его размер рассчитывается по формуле, указанной в договоре займа (общезвестной формуле);

- дифференцированными платежами (фиксированными платежами на погашение суммы займа), размер которых определяются путем деления суммы займа на период пользования суммой займа (равными за весь период погашения суммы займа) или путем установления размера фиксированных платежей в соответствие с графиком (неравными платежами на погашение суммы займа), при этом погашение процентов осуществляется одновременно с погашением суммы займа или с определенной договором (графиком) периодичностью.

Договором займа может быть предусмотрено, что погашение займа осуществляется заемщиком (созаемщиками) после истечения определенного периода времени, в течение которого он с определенной договором займа периодичностью оплачивает только проценты за пользование суммой займа, но, в любом случае, не позднее срока погашения всей суммы займа.

Проценты за пользование займом начисляются на сумму остатка задолженности по займу со дня, следующего за днем выдачи (перечисления) Члену Кооператива денежных средств по дату полного погашения задолженности по займу (включительно).

Проценты за пользование займом подлежат выплате с периодичностью, определенной договором займа, за фактический период пользования денежными средствами. Возможно установление ежемесячного, квартального, полугодового периода оплаты процентов или оплаты процентов по окончании срока действия договора займа одновременно с его полным погашением.

Возможны следующие формы оплаты: наличными средствами в кассе Кооператива, посредством проведения безналичных расчетов, зачетом взаимных требований, в т.ч. посредством заключения соглашения об отступном (погашения задолженности за счет имущества должника), а также иными, не запрещенными законом, способами.

В течение срока пользования займом порядок погашения суммы займа не может изменяться в одностороннем порядке.

Вид платежей при погашении займа указывается в договоре займа.

Договором займа может быть также предусмотрено условие периодического погашения Заемщиком частей суммы займа (погашения полученных Заемщиком частей суммы займа - Траншей), которые подлежат погашению в срок не позднее определенного периода их использования с момента получения каждого из Траншей в пределах общей суммы займа (лимита займа).

3.2. Остаток ссудной задолженности может быть погашен заемщиком (созаемщиками) путем внесения единовременного платежа в большем размере, чем это предусмотрено условиями договора займа (**в том числе, за счет реализации федеральных (муниципальных) субсидий (субвенций) (в т.ч. государственного сертификата на «материнский капитал»)**), в случае, если такая возможность предоставлена условиями их предоставления, в результате чего заем может быть погашен полностью (обязательства по погашению займа выполняются досрочно) или частично.

При условии погашения займа аннуитетными платежами, после частичного погашения суммы займа, размер аннуитетных платежей может быть уменьшен исходя из остатка ссудной задолженности при сохранении общего срока погашения суммы займа.

3.3. При досрочном полном или частичном погашении суммы займа Кооператив не вправе применять к заемщику, предварительно уведомившему о таком намерении Кооператив не менее чем за десять календарных дней, штрафные санкции за досрочный возврат займа.

3.4. Кооператив не вправе в одностороннем порядке изменять процентные ставки и (или) порядок их определения по договорам займа, и сроки действия этих договоров.

Любые изменения размеров процентных ставок за пользование суммой займа, платежей на погашение суммы займа, сроков пользования суммой займа и прочих условий договоров займа возможны, только если они совершены в той же форме, в которой заключен основной договор займа, и вступают в силу только после внесения соответствующих изменений также и в соглашение об ипотеке (залоге) недвижимого имущества.

Исключение составляет изменение (перерасчет) размера аннуитетного платежа при досрочном погашении займа, по математической формуле, указанной в договоре займа, исходя из остатка ссудной задолженности и периода до полного погашения суммы займа.

4. Сроки пользования займом, виды займов, предоставляемых Кооперативом, процентные ставки по ним.

4.1. Максимальный период пользования займом, предоставляемым Кооперативом на общих основаниях, не может превышать 120 календарных месяцев при заключении договора займа.

Ограничение общего размера суммы займа:

- Кооператив вправе отказать в выдаче займа на срок свыше одного года или ограничить срок договора займа в случае необходимости соблюдения финансовых нормативов устойчивости Кооператива, а именно – норматива соотношения суммы денежных требований Кооператива, срок платежа по которым наступает в течение двенадцати месяцев и суммы денежных обязательств Кооператива, срок погашения по которым наступает в течение двенадцати месяцев, в пределах значений, устанавливаемых органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации;

- Кооператив вправе отказать в выдаче займа в случае необходимости соблюдения финансовых нормативов устойчивости Кооператива, а именно – норматива соотношения суммы денежных требований Кооператива по выданным займам и размер займа, выданного одному члену Кооператива или группе аффилированных лиц, в пределах значений, устанавливаемых органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации;

Ограничение процентной ставки по займу:

- процентная ставка по займам, предоставляемым Кооперативом своим членам - физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности устанавливается с условием, чтобы на момент заключения договора займа полная стоимость займа в процентах годовых не превысила рассчитанные органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации предельные значения полной стоимости потребительских кредитов (займов) - среднерыночное значение полной стоимости займа в процентах годовых соответствующей категории кредита (займа), применяемое в соответствующем календарном квартале, более чем на одну треть;

Процентная ставка по займам, предоставляемым Кооперативом своим членам - физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков, по которым обеспечены ипотекой, не может превышать максимальный размер, установленный органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации.

В Кооперативе действуют программы выдачи займов, как с обеспечением, так и без обеспечения, как на предпринимательские, так и на потребительские нужды.

Займы без обеспечения.

Без обеспечения выдаются займы на суммы от 1 000 до 500 000 рублей, на срок от 1 до 36 месяцев, процентные ставки устанавливаются в пределах от 24 до 240 % годовых, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов.

Программы займов (разновидности и их условия), включающие установление конкретных процентных ставок в указанных пределах, определяются Правлением Кооператива.

Займы без обеспечения выдаются при условии оплаты членского взноса, или без его оплаты. При условии оплаты членского взноса, членский взнос устанавливается:

- при его единовременном внесении, до 10% от суммы займа;
- при его внесении в рассрочку, ежегодно до 10 % от остатка суммы займа.

Членский взнос не взимается при условии, если полная стоимость займа по договору для такой категории займов соответствует полной стоимости займа по договору (с учетом процентной ставки и членского взноса), что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), определенных Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные залогом движимого имущества и (или) поручительством (кроме ипотеки).

Займы, обеспеченные поручительством и/или залогом движимого имущества, выдаются на суммы от 100 000 до 5 000 000 рублей, на срок от 1 до 120 месяцев, процентные ставки устанавливаются в пределах от 14 до 36% годовых, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за

деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов. В случае увеличения учетной ставки Банка России, увеличения предельной стоимости кредита для такой категории займов, или принятия уполномоченным органом решений о снятии ограничений по установленным предельной стоимости кредита для такой категории займов, Кооператив вправе увеличивать процентную ставку по займу сверх размера, установленного в настоящем абзаце, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов, а в случае отсутствия ограничений – не более чем на 20 процентных пунктов выше максимальной ставки привлечения личных сбережений, действующих в Кооперативе в данный период времени, что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), устанавливаемых Правлением Кооператива.

Программы займов (разновидности и их условия), включающие установление конкретных процентных ставок в указанных пределах, и размера членского взноса, определяются Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные поручительством и/или залогом движимого имущества, выдаются при условии оплаты членского взноса или без его оплаты. При условии оплаты членского взноса, членский взнос устанавливается:

- при его единовременном внесении, до 10% от суммы займа;
- при его внесении в рассрочку, ежегодно до 10 % от остатка суммы займа.

Членский взнос не взимается при условии, если полная стоимость займа по договору для такой категории займов соответствует полной стоимости займа по договору (с учетом процентной ставки и членского взноса), что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), устанавливаемых Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные залогом прочих обязательствных прав.

Займы, обеспеченные залогом прочих обязательствных прав, выдаются на срок не превышающий срок действия обязательства, являющегося способом обеспечения возврата займа, на суммы от 10 000 рублей до 80 процентов размера обязательства, процентные ставки устанавливаются в пределах от 14 до 40% годовых, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов. В случае увеличения учетной ставки Банка России, увеличения предельной стоимости кредита для такой категории займов, или принятия уполномоченным органом решений о снятии ограничений по установленным предельной стоимости кредита для такой категории займов, Кооператив вправе увеличивать процентную ставку по займу сверх размера, установленного в настоящем абзаце, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов, а в случае отсутствия ограничений – не более чем на 20 процентных пунктов выше максимальной ставки привлечения личных сбережений, действующих в Кооперативе в данный период времени, что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), устанавливаемых Правлением Кооператива.

Программы займов (разновидности и их условия), включающие установление конкретных процентных ставок в указанных пределах, определяются Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные залогом прочих обязательствных права, выдаются при условии оплаты членского взноса или без его оплаты. При условии оплаты членского взноса, членский взнос устанавливается:

- при его единовременном внесении, до 10% от суммы займа;
- при его внесении в рассрочку, ежегодно до 10 % от остатка суммы займа.

Членский взнос не взимается при условии, если полная стоимость займа по договору для такой категории займов соответствует полной стоимости займа по договору (с учетом процентной ставки и членского взноса), что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), устанавливаемых Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества и прав требования его – ипотечные займы.

Займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества, выдаются на срок от 1 до 120 месяцев, на суммы от 50 000 рублей до 15 000 000 рублей, процентные ставки устанавливаются в пределах от 10 % до 17% годовых для физических лиц, получающих заём для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и в пределах от 10% до 40% годовых для физических и юридических лиц, получающих заём для предпринимательских целей. В случае увеличения учетной ставки Банка России, увеличения предельной стоимости кредита для такой категории займов, или принятия уполномоченным органом решений о снятии ограничений по установленным предельной стоимости кредита для такой категории займов, Кооператив вправе увеличивать процентную ставку по займу сверх размера, установленного в настоящем абзаце, но не выше ограничений, установленных органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) за деятельностью в области кредитной кооперации для такой категории займов, а в случае отсутствия ограничений – не более чем на 10 процентных пунктов выше максимальной ставки привлечения личных сбережений, действующих в Кооперативе в данный период времени, что отражается в Программах займов (разновидности и условиях), устанавливаемых Правлением Кооператива.

Программы займов (их разновидности и условия), включающие установление конкретных процентных ставок в указанных пределах, и размера членского взноса, определяются Правлением Кооператива.

Займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества (ипотечные займы), выдаются только при условии оплаты членского взноса, который устанавливается:

- при его единовременном внесении, до 10% от суммы займа;
- при его внесении в рассрочку, ежегодно до 10 % от остатка суммы займа.

Конкретный размер членского взноса, определяемый Правлением Кооператива для различных разновидностей займов, зависит, в т.ч. от следующих факторов:

- местоположения залогового объекта (недвижимого имущества), расположенного на территории муниципальных образований (районов), отличных от расположения любого из обособленных подразделений Кооператива;

- количества залоговых объектов по одному договору займа;
- необходимости углубленного изучения и оценки рыночной стоимости залоговых объектов.

Займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества и прав требования его – ипотечные займы, выдаваемые в рамках целевых программ.

Займы, обеспеченные залогом недвижимого имущества, выдаются на срок от 1 до 120 месяцев, на суммы от 100 000 рублей до 15 000 000 рублей, процентные ставки устанавливаются в пределах от 5 % до 17% годовых для физических лиц, получающих заём для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Источником выдачи таких займов являются средства, поступающие в Кооператив от юридических и физических лиц, предназначенные для выдачи целевым образом членам Кооператива, участвующим в целевых программах. Конкретные ставки выдачи таких займов зависят от стоимости целевых средств - размера компенсации (процентной ставки), выплачиваемый Кооперативом за их использование. Предельный размер ставка выдачи таких займов не может быть более двухкратного размера ставки компенсации, выплачиваемый Кооперативом за их использование целевых средств.

4.2. Для всех видов займов, предоставляемых Кооперативом, устанавливается ограничение по предоставляемой сумме займа – не ниже и не выше определенного значения суммы в зависимости от способа и вида обеспечения исполнения обязательства по его возврату:

- для всех видов займов, обеспечиваемых залогом приобретаемого недвижимого имущества (целевой заем) или прочих имущественных прав (прав требования по возврату денежных средств) размер займа может быть не менее 10 % от рыночной стоимости приобретаемого объекта недвижимости (объема имущественного права требования - денежного требования) и не более размера рыночной стоимости приобретаемого объекта (объема имущественного права требования - денежного требования);

- для всех видов займов, обеспеченных залогом имеющейся недвижимости (ломбардный заем), принадлежащей заемщику или третьим лицам, размер займа не может быть не менее 20 % и не более 80 % рыночной стоимости закладываемого объекта недвижимости;

- для всех видов потребительских займов, обеспеченных залогом движимого имущества, обязательственного права и (или) поручительства – сумма займа не менее 20 % и не более общего размера обязательственного права, являющегося обеспечением обязательств по его возврату или объема поручительства третьих лиц.

Для всех видов займов, предоставляемых Кооперативом без обеспечения исполнения обязательств по его возврату, ограничение по предоставляемой сумме займа не устанавливается.

В случае предоставления займа, обеспеченного залогом недвижимого имущества, Кооператив также вправе устанавливать критерий наличия собственных средств у заемщика — покупателя данной недвижимости.

С целью определения Кооперативом верхнего и нижнего предела суммы займа в зависимости от указанных критериев, Кооператив вправе произвести предварительную экспертизу рыночной стоимости приобретаемого (закладываемого) объекта недвижимости или обязательственного права посредством сравнительного анализа, используя информацию из общедоступных СМИ (газет, рекламных объявлений, электронных баз данных и пр.), а в случае существенного расхождения полученного результата с информацией, предоставляемой потенциальным заемщиком - потребовать от него документального подтверждения рыночной стоимости данного объекта (отчета об определении рыночной стоимости, произведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в РФ (отчет независимого оценщика)).

Кооператив обязан произвести проверку приобретаемого или закладываемого объекта недвижимого имущества на предмет его наличия и соответствия целевому назначению, в отдельных случаях также и условиям проживания в нем:

- когда в соответствии с внутренними документами Кооператива или требованиями профильного законодательства в области кредитной кооперации (базовыми стандартами, положениями, регламентами, рекомендациями и пр.) предусмотрено проведение такой проверки;

- когда у Кооператива имеются подозрения в несоблюдении целевого назначения займа фактическим целям его получения;

- когда у Кооператива имеются подозрения в несоответствии стоимости объекта недвижимого имущества его реальной рыночной стоимости, не смотря на ее подтверждение отчетами об оценке или объявлениями с СМИ.

Указанная проверка производится путем посещения данного объекта недвижимого имущества сотрудником Кооператива с составлением фотоотчета о его посещении и внутреннего документа, содержащего выводы, необходимые для решения вопроса, послужившего основанием такой проверки.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, наличие отчета об определении рыночной стоимости, произведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в РФ, является обязательным требованием при государственной регистрации залога объектов недвижимого имущества.

4.3. Процентная ставка по договору займа может быть переменной (меняться в течение срока действия договора), но, в любом случае, средневзвешенное значение процентной ставки, выраженное в годовых процентах, не может быть более установленных значений.

4.4. В случае если у Кооператива имеются основания с достаточной степенью точности полагать, что заемщик может уклоняться от выплаты предусмотренных договором займа платежей, или если член Кооператива (заемщик) намерен погасить заем после его получения за счет **реализации федеральных (муниципальных) субсидий (субвенций) (в т.ч. государственного сертификата на «материнский капитал»)**, в случае, если такая возможность предоставлена условиями их предоставления, Кооператив, помимо обеспечения возврата суммы займа в виде залога приобретаемой недвижимости, вправе потребовать от заемщика дополнительного обеспечения выплаты платежей по договору займа в виде обязанности до выдачи ему займа внести денежные средства в Кооператив в обеспечительный платеж в объеме, достаточном для минимизации указанных рисков.

4.5. В случае нарушения сроков и (или) размеров внесения платежей Кооператив вправе начислять заемщику подлежащие оплате пени в размере, не превышающем ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора займа, за каждый день просрочки внесения платежа, при этом проценты за пользование займом за соответствующий период нарушения обязательств начисляются.

В случае, если по истечении срока погашения суммы займа заемщик возвращает сумму займа не полностью, на непогашенную часть суммы займа начисляются проценты в размере, предусмотренном п. 1 ст. 395 ГК РФ, со дня истечения срока погашения суммы займа до дня ее фактического возврата (проценты за пользование чужими денежными средствами). В этом случае штрафные санкции в виде начисляемых пени за просрочку внесения взносов на погашение суммы займа, к заемщику не применяются. Аналогичным образом производится начисление процентов на непогашенную часть суммы займа в случае возникновения у заемщика обязанности по досрочному погашению всей суммы займа.

4.6. Сумма произведенного заемщиком платежа по договору займа в случае, если она недостаточна для полного исполнения обязательств заемщика по договору займа, погашает задолженность заемщика в следующей очередности:

- 1) задолженность по процентам;
- 2) задолженность по основному долгу;
- 3) неустойка (штраф, пеня);
- 4) проценты, начисленные за текущий период платежей;
- 5) сумма основного долга за текущий период платежей;
- 6) иные платежи, предусмотренные законодательством РФ или договором займа.