

Утвержден
Общим собранием
Протокол № 15 от 25 июня 2024 г.

Положение о порядке предоставления займов пайщикам

**КРЕДИТНОГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО
КООПЕРАТИВА**

«Содействие»
(КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА)

Пятигорск 2024 г.

1. ПРЕДМЕТ И ОСНОВНЫЕ СТАНДАРТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КООПЕРАТИВА

Предметом деятельности Кооператива является организация финансовой взаимопомощи между пайщиками: обеспечение интересов одних в сохранении и приумножении их личных сбережений и удовлетворение потребностей других в привлечении займов на предпринимательские и потребительские цели.

Несмотря на то, что Кооператив образован в статусе некоммерческой организации, не преследующей извлечения прибыли, а достижение социально полезных целей, применяемые в Кооперативе принципы кредитования следуют традиционным принципам коммерческого кредитования. С одной стороны, это обеспечивает стабильность Кооператива, как финансового института. С другой стороны, принципы коммерческого кредитования способствуют привнесению и закреплению среди пайщиков основ финансовой грамотности и кредитной культуры, навыков привлечения, пользования и исполнения обязательств по полученным займам. Поэтому каждый заем, вне зависимости от суммы и сроков, сопровождается детальными консультациями, совместными оценками и согласованиями, а при необходимости – проведением целевых обучающих программ, организационной и иными видами поддержки.

Для обеспечения интересов пайщиков в регулярном потреблении займов, сохранности и приращения личных сбережений пайщиков, Кооператив должен тщательно следить за состоянием собственных финансовых потоков: выдавать защищенные займы, следить за их своевременным погашением, контролировать возникающие просрочки в погашении, минимизируя уровни связанных с ними потерь. Следовательно, кредитная политика Кооператива строится на пруденциальных принципах компетентности, осмотрительности и осторожности.

Займы на предпринимательские цели выдаются на защищенной основе гражданам-предпринимателям или юридическим лицам, имеющим успешную историю функционирования на рынке и способным подтвердить достаточный уровень текущих доходов для обеспечения обязательств по полученным кредитам. По отношению к займам на потребительские цели, Кооператив сопоставляет желание и способность заемщика исполнять принятые на себя обязательства со среднемесячным уровнем семейных доходов с тем, чтобы сделать график исполнения обязательств необременительным и не подрывающим финансовое благополучие семьи пайщика. Наряду с финансовой информацией, предоставляемой пайщиками-заемщиками, Кооператив оценивает степень их мотивации в бизнесе, дисциплину исполнения налоговых, договорных обязательств, добросовестность во взаимоотношениях с партнерами.

Во всех случаях для нас принципиально важно исследовать финансовые потоки заемщика, доказывающие возможность безболезненно для собственного бизнеса или финансового состояния семей выполнять обязательства по полученным займам. Это рассматривается как главное условие исполнения обязательств по полученным займам. В качестве дополнительных мер обеспечения Кооператив применяет имущественные залоги, гарантии и поручительства других пайщиков или третьих лиц.

Кооператив применяет открытые и честные принципы кредитования, разъясняющие пайщику-заемщику все условия потребления и исполнения обязательств по заему на предварительной стадии.

2.БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ КРЕДИТОВАНИЯ

Основаниями для принятия решения о выдаче займа являются:

- Оценка мотивации заемщика – каковы мотивы привлечения займа, насколько заем актуален для заемщика, как он будет способствовать развитию его бизнеса или расширению потребительских возможностей заемщика и повышению его уровня жизни, какова мотивация заемщика в своевременном обслуживании и погашении займа.

- Оценка текущего финансового состояния пайщика (предпринимателя или владельца малого предприятия) или семейных доходов пайщиков, обращающихся за займами на потребительские цели, с тем, чтобы удостовериться в их способности исполнять обязательства по полученным займам без ущерба для развития собственного бизнеса или благосостояния семей.

- Оценка управленческих способностей пайщика-предпринимателя, доказывающих реальность достижения им заявленных уровней развития бизнеса с помощью полученного займа.

3.ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАЙМОВ ИЗ ФОНДА ФИНАНСОВОЙ ВЗАИМОПОМОЩИ

3.1. *Паенакопление.*

По общему правилу, для получения займа, пайщик, вносит паевые взносы по 100 руб. Количество обеспечивающих паевых взносов определяется таким образом, чтобы сумма сформированного ими паенакопления составляла до 15% от суммы займа. Норма паенакопления устанавливается отдельно для каждого кредитного продукта. Обязанность внесения паенакопления вводится в целях повышения доли имущественного участия пайщика в паевом фонде Кооператива и создания дополнительных гарантий обеспечения им своих обязательств по полученному займу. Финансовые услуги кооператива обеспечиваются фондом финансовой взаимопомощи, сформированном из средств пайщиков. Поэтому логично оговорить предоставление займа некоторым повышением доли участия пайщика-заемщика в формировании фонда финансовой взаимопомощи.

Наряду с внесением паевых взносов в счет полного или частичного формирования паенакопления могут быть зачтены иные средства, переданные пайщиком Кооперативу – личные сбережения и (или) учитываемая за данным пайщиком стоимость капитализационного паенакопления. В случае, если пайщик не располагает достаточными средствами для внесения паевых взносов, их сумма может быть включена в стоимость предоставляемого ему займа. В этом случае обязательства по займу рассчитываются исходя из договорной суммы, но фактически выдаваемые пайщику денежные средства уменьшаются на стоимость паенакопления.

Паевые взносы формируют паенакопление, которое сохраняется в паевом фонде Кооператива до полного исполнения пайщиком обязательств по полученному займу.

В случае, если в период пользования займом пайщик допустит просрочки в погашении, дающие основания для применения предусмотренных договором штрафных санкций, сумма этих санкций в первую очередь может быть дебетована из паенакопления.

В случае, если по итогам года (или по промежуточным финансовым результатам) будет принято решение о начислении кооперативных выплат на паенакопления, сумма размещенного пайщиком паенакопления, будет увеличена на величину кооперативных выплат, рассчитываемых пропорционально сумме паенакопления и сроку его размещения в паевом фонде.

Таким образом, при полном и своевременном исполнении пайщиком своих обязательств по займам, условие размещения паенакопления не увеличивает стоимость обслуживания займа. Напротив, кооперативные выплаты, начисляемые на паенакопление по результатам финансового года или в промежуточном (условном) режиме, даже компенсируют часть осуществленных пайщиком расходов по обслуживанию займа.

3.2. *Платежи по условиям пользования займом.*

По условиям пользования займом пайщик осуществляет следующие платежи:

- Проценты за пользование займом, начисляемые по ставке, установленной договором займа. Процентная ставка определяется дифференцированно для каждого кредитного продукта. Проценты за пользование займом начисляются в каждый период погашения на сумму непогашенной задолженности по займу. По общему правилу, уплаченные пайщиком проценты за пользование займом, направляются на выплату компенсации за пользование личными сбережениями пайщиков, обслуживание иных привлеченных средств и погашение иных финансовых расходов, связанных с организацией финансовой взаимопомощи.

- Расчет начислений процентов производится по формуле:

$$\text{Сумма} = (\text{сумма займа} * \%) / 365 * n,$$

Сумма - сумма начислений;

Сумма займа – сумма займа или остаток суммы по займу;

% - годовая процентная ставка по займам;

n - число дней в году для расчета за пользование займом;

- Членские взносы, рассчитываемые по норме за пользование каждыми 100 рублями заемных средств в месяц. Норма оплаты членского взноса устанавливается дифференцированно для каждого кредитного продукта. Таким образом, обеспечивается уставной принцип дифференцированной нагрузки по внесению членских взносов пайщиками пропорционально объему и периоду пользования услугой финансовой взаимопомощи. Внесенные пайщиками

членские взносы формируют основной ресурс сметных поступлений и направляются на финансирование расходов. В соответствии с утверждаемыми общим собранием пайщиков основными направлениями и лимитами сметных расходов, членские взносы направляются на финансирование расходов, связанных с осуществлением уставной деятельности Кооператива.

Членские взносы могут вноситься пайщиком в составе фиксированного ежемесячного платежа по займу, единовременно, в рассрочку в течение определенного периода, как правило, совпадающего с периодом пользования займом, либо в конце периода кредитования. Наиболее оптимальной представляется схема внесения членских взносов в составе фиксированного платежа в обслуживание и погашении займа. В этом случае, финансовая нагрузка на пайщика не изменяется в течение всего периода кредитования, что позволяет соотнести ее с финансовыми потоками в бизнесе или совокупным доходом семьи и согласованно с пайщиком составить наименее обременительный для него график погашения займа. Единовременное внесение членских взносов, равномерная рассрочка причитающейся к внесению суммы членских взносов в течение периода пользования займом или погашение этой суммы в конце периода пользования займом, продуцирует неравномерную финансовую нагрузку на пайщика, затрудняет оценку его платежных возможностей в обслуживании займа и представляется неприемлемой, особенно в отношении сравнительно больших займов, привлекаемых на длительные сроки – от полугода и более.

Процентные ставки и нормы оплаты членских взносов назначаются исходя из условий исполнения кооперативом своих обязательств по привлеченным средствам – в первую очередь личным сбережениям пайщиков, исполнения норм резервирования, компенсирующих потери от невозврата займов, обеспечения сметных расходов и формирования ресурсов развития Кооператива. В рамках, обеспечивающих соблюдение этих условий, Правление может изменять процентные ставки и нормы оплаты членских взносов в целом по Кооперативу, по отдельным кредитным продуктам, для отдельных категорий пайщиков или в периоды сезонного колебания спроса.

Проценты и членские взносы определяют совокупную нагрузку по обслуживанию займа пайщиком. В этом плане, уровень расходов на обслуживание займа пайщиком должен соотноситься с конъюнктурой финансового рынка. Однако при сопоставлении условий пользования кредитными продуктами, предлагаемыми другими финансовыми институтами, следует оценивать не только заявленные ставки и нормы платежей, но и условия, определяющие доступность продукта для заемщика. При этом сопоставляются как фактическая доступность, так и доступность во времени – оперативность получения и погашения займа.

При рассмотрении кредитной заявки и подборе того или иного кредитного продукта Кооператив исходит из оценки способности заемщика безболезненно для своего бизнеса (или благополучия семьи, в случае потребительского кредитования) выполнять обязательства по полученным займам.

Все эти факторы должны быть разъяснены заемщику на стадии подачи и рассмотрения заявки на получение займа. Необходимо не только удостовериться самим, что предлагаемая процентная ставка и норма внесения членских взносов обеспечивают достаточные ресурсы исполнения обязательств, финансирования текущих расходов и возможность достижения стратегических целей Кооператива, но убедиться самим и убедить заемщика в том, что исполнение обязательств по обслуживанию и погашению займа посильно для него и не создает угрозы его бизнесу или финансовому благополучию семьи.

3.3. График погашения займов.

Для всех предлагаемых Кооперативом потребительских кредитных продуктов установлен ежемесячный график погашения. Погашение займов осуществляется равными аннуитетными платежами, включающими погашение части основного долга по займу, начисленных за данный кредитный период процентов. График аннуитетных платежей является базовым. По желанию пайщика, он может внести членские взносы единовременно или оплачивать их по специальному, согласованному с Кооперативом графику.

В рамках сроков и сумм, установленных графиком платежей, допускается возможность платежей досрочно и в больших суммах вплоть до полного погашения займа. В этом случае установленная графиком платежей обязанность по оплате процентов и членских взносов пересчитывается по фактическому периоду кредитования.

Принятый в Кооперативе график погашения займа равными ежемесячными и более интенсивными (ежедекадными, еженедельными) платежами обеспечивает как для Кооператива, так и заемщика следующие преимущества:

Для пайщика - заемщика:

1. Упрощает процесс возврата заемных средств, так как погашение займа небольшими суммами в течение всего периода менее болезненно, чем необходимость отвлечения из оборота всей суммы займа по завершении договора.
2. Снижает фактический уровень платежей по займу, так как процентная ставка начисляется на остаток задолженности и так же рассчитывается обязанность по внесению членских взносов по условиям пользования займом.

Для Кооператива:

1. Нивелирует риск невозврата займа, обусловленный эффектом «привыкания» к заемным средствам.
2. Увеличивает текущий поток поступлений в фонд финансовой взаимопомощи, постоянно возобновляя средства для выдачи займов другим пайщикам и ресурсы ликвидности самого Кооператива.

3.4. Определение периода кредитования.

Займы, привлекаемые на пополнение оборотных средств, оплачиваются заемщиком не из прибыли, а из текущих финансовых потоков. Поэтому сопоставление платежей по условиям пользования займами с уровнем рентабельности, как это часто делается на практике, некорректно и не раскрывает реальные возможности заемщика своевременно погашать и обслуживать заем. Поэтому для определения посильных для заемщика условий пользования займом необходимо исходить не из уровня рентабельности бизнеса, а из анализа финансовых потоков, генерируемых в бизнесе заемщика. Аналогично, для определения доступных условий пользования потребительскими займами следует исходить не из оценки имущественного статуса и активов семьи, а из совокупного уровня семейных доходов.

Как финансовые потоки, генерированные бизнесом заемщика, так и семейные доходы должны оцениваться по фактическим циклам обрачиваемости и корректироваться по возможным сезонным колебаниям. При оценке финансовых потоков следует исходить из их фактического уровня, не принимая в расчет прогнозируемое повышение их объема или интенсивности в связи с освоением заемных средств или осуществления иных деловых начинаний.

Примечание. Необходимость углубленного анализа финансовых потоков заемщика на стадии рассмотрения его заявки, основано на доверительности взаимоотношений между кредитным менеджером и заемщиком, определяет четкие и взаимоприемлемые критерии суммы и сроков пользования займом, что объективно снижает риски возникновения просрочек и невозврата займов.

По общепринятым стандартам, плата за обслуживание и в погашение привлеченных средств не должна превышать 30-40% от текущих финансовых поступлений. В этом случае сохраняются условия стабильности и потенциал развития бизнеса заемщика. Аналогично, доступный платеж в погашение и обслуживание потребительского займа определяется по 30-40% порогу от совокупного среднемесячного дохода семьи. Предполагается, что в рамках этого порога платеж в погашение и обслуживание займа не обременителен для семьи. В то время, как при превышении этого значения, он может ограничить ресурсы погашения текущих семейных расходов и вызвать финансовые затруднения.

Средне- и долгосрочные займы инвестиционного характера характеризуются отсроченными периодами окупаемости. Поэтому они погашаются и обслуживаются из прибыли, обеспеченной действующим бизнесом заемщика. Расчет платежа по таким займам нельзя соотносить напрямую с оборотом, поскольку это вызовет необоснованное отвлечение оборотных средств и может привести к ухудшению финансовых показателей основного бизнеса. Поэтому доступная сумма платежа по таким займам определяется по рентабельности оборота. Предполагается, что вся прибыль от оборота основного бизнеса направляется на погашение и обслуживание инвестиционного займа. Таким образом, доступный платеж в погашение займа оценивается по фактическому уровню дохода от оборота. В базовых расчетах следует ориентироваться на показатель 10-15% от оборота, но в каждом случае следует уточнять этот показатель с учетом

фактических возможностей основного бизнеса отвлекать средства для обслуживания и погашения инвестиционного займа.

Определив доступный для заемщика уровень среднемесячного платежа, можно, изменения сроки кредитования, подобрать посильные для него условия погашения различных сумм займов. Очевидно, что для заемщиков с умеренными доходами, повышение суммы займа должно сопровождаться повышением срока кредитования, с тем, чтобы оптимизировать уровень месячного платежа.

4.ТИПОЛОГИЯ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ

Кооператив выдает займы как на предпринимательские цели, так и для удовлетворения потребительских потребностей пайщиков.

Основными условиями, характеризующими все предлагаемые пайщикам кредитные продукты, являются отсутствие ограничений на минимальную сумму займа и открытый график погашения. Несмотря на то, что к договору займа прилагается согласованный сторонами график его погашения, Кооператив не ограничивает пайщика в возможности досрочного погашения займа, либо внесения больших платежей, чем это предусмотрено графиком, не применяя в этом случае никаких штрафных санкций.

Сумма займа соотносится с ценой приобретаемого товара или услуги, а срок – с уровнем платежеспособности заемщика, определяемом по совокупному месячному доходу семьи. При этом срок займа не должен превышать периода полезного использования товара или услуги. Например, период погашения займа, привлекаемого для оплаты обучения или отдыха, не должен превышать продолжительность соответствующих циклов.

Основываясь на стандартных условиях кредитования, могут разрабатываться специальные кредитные продукты, адаптированные к платежным возможностям представителей отдельных социальных групп (например, пенсионные займы для удовлетворения неотложных нужд пенсионеров), либо для финансирования определенных целей (заем на оплату обучения, отдыха и лечения, торжественных мероприятий).

Условия таких займов разрабатываются индивидуально, сообразно платежным возможностям заемщика и могут основываться на льготных режимах начисления процентных ставок и (или) норм внесения членских взносов. Смягчение условий потребления целевых кредитных продуктов сопровождается ограничениями по сумме и срокам пользования займом, а также условием предварительного накопления определенной суммы сбережений или квотирования собственных средств, направляемых на финансирование целевой программы.

В целом, типология потребительских займов зависит от вида потребительских товаров и услуг, для приобретения которых они привлекаются и от располагаемых Кооперативом финансовых возможностей для удовлетворения таких потребительских потребностей. Наряду с тем, что Кооператив постоянно развивает и внедряет новые кредитные продукты, связанные с увеличением сроков и объемов кредитования, активизацией инвестиционных направлений финансирования, может вводить квотирование в отношении некоторых продуктов.

Виды займов:

Программа "Потребительский заем":

- сумма займа от 30 000 рублей до 1 000 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);

- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика до 65 лет;
- при сумме займа от 30 000 до 200 000 рублей обеспечение по займу не требуется; при сумме займа от 201 000 рублей до 1000 000 рублей предусмотрено обеспечение по займу;
- особые условия: у заемщика должен быть трудовой стаж не менее 12 месяцев - обязательно наличие справки о доходе (выписка по счету или справка 2-НДФЛ); обязательно наличие хорошей кредитной истории;
- при сумме займа до 200000 рублей предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа. При сумме займа свыше 200 000 рублей, обязательно заключение Кредитного комитета.

Программа "Потребительский заем под поручительство пенсионера/работающего лица":

- сумма займа от 30 000 до 500 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1120 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- возраст заемщика до 65 лет;
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- особые условия: заемщик работает неофициально (без справки 2НДФЛ) или официально, но с небольшой зарплатой; возраст пенсионера – поручителя до 70 лет; обязательно наличие справки о доходе поручителя (справка о пенсии с ПФР, квитанция о пенсии, сберкнижка, выписка по счету или справка 2-НДФЛ).
- предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа.

Программа "Потребительский заем на ремонт":

- сумма займа от 30 000 до 500 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1120 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);

- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика до 70 лет;
- при сумме займа от 30 000 до 200 000 рублей обеспечение по займу не требуется, подтверждение дохода не требуется; при сумме займа от 201 000 рублей до 500 000 рублей предусмотрено обеспечение по займу (залог/поручительство), обязательно подтверждение дохода;
- особые условия: обязательно наличие хорошей кредитной истории;
- предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа.

Программа «Заем под залог автомобиля»:

- сумма займа от 50 000 рублей до 1 500 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1120 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика до 65 лет;
- обязательно условие - обеспечение по займу; в качестве обеспечения может выступать залог личного автомобиля заемщика/поручителя, рыночная стоимость которого в 2 раза превышает стоимость займа; заемщикам с хорошей кредитной историей допускается сумма займа, которая будет составлять 60-70% от рыночной стоимости автомобиля;
- особые условия: заемщик работает неофициально (без справки 2НДФЛ) или официально, но с небольшой зарплатой; залоговое автотранспортное средство обязательно включается в Реестр уведомлений о залоге движимого имущества и оформляется поручительство супруги(а) (при наличии).
- Решение принимается ежедневным заседанием Кредитного комитета.

Программа «Социальная»

- сумма займа от 30 000 рублей до 1 000 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);

- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика по программе до 65 лет;
- при сумме займа от 30 000 до 200 000 рублей обеспечение по займу не требуется; при сумме займа от 201 000 рублей до 1 000 000 рублей предусмотрено обеспечение по займу;
- особые условия: заемщик должен быть официально трудоустроен в бюджетной организации не менее 3 месяцев - обязательно наличие справки о доходе (выписка по счету или справка 2-НДФЛ);
- при сумме займа до 200000 рублей предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа. При сумме займа свыше 200 000 рублей, обязательно заключение Кредитного комитета.

Программа "Для самозанятых":

- сумма займа от 50 000 до 1 000 000 рублей;
- срок займа от 181 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика по программе до 70 лет на момент исполнения обязательств;
- при сумме займа от 50 000 до 200 000 рублей обеспечение по займу не требуется; при сумме займа от 201 000 рублей до 1 000 000 рублей предусмотрено обеспечение по займу; в качестве обеспечения может выступать залог личного автомобиля и(или) залог недвижимого имущества заемщика/поручителя;
- особые условия: заемщик обязательно должен быть самозанятым; с постоянным доходом от 15000 рублей, общий стаж работы должен составлять не менее 6 месяцев.
- предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа.

Программа «Пенсионер»

- сумма займа от 15 000 рублей до 1 000 000 рублей;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- при сумме займа от 15 000 до 20 000 рублей - срок займа составляет от 30 дней до 180 дней с возможностью досрочного погашения;
- при сумме займа от 21 000 до 1000 000 рублей - срок займа составляет от 30 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);

- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 10 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст пенсионера по программе до 85 лет на момент исполнения обязательств;
 1. при возрасте заемщика до 70 лет – сумма займа выдается без поручителей;
 2. при возрасте заемщика от 70 до 75 лет – обязательно с поручительством физического лица (допускается без справки о доходах);
 3. при возрасте заемщика от 75 до 85 лет – обязательно поручительство 2ух физических лица с подтверждением официального дохода;
- особые условия: заемщик является получателем пенсии - по возрасту, выслуге лет, инвалидности II или III группы;
- при сумме займа до 200 000 рублей предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа. При сумме займа свыше 200 000 рублей, обязательно заключение Кредитного комитета.

Программа «Пенсионер идеальный клиент»

- сумма займа от 15 000 до 1000 000 рублей;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- при сумме займа от 15 000 до 20 000 рублей - срок займа составляет от 30 дней до 180 дней с возможностью досрочного погашения;
- при сумме займа от 21 000 до 1000 000 рублей - срок займа составляет от 30 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 10 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст пенсионера по программе до 85 лет на момент исполнения обязательств;
 1. при возрасте заемщика до 70 лет – сумма займа выдается без поручителей;
 2. при возрасте заемщика от 70 до 75 лет – обязательно с поручительством физического лица (допускается без справки о доходах);
 3. при возрасте заемщика от 75 до 85 лет – обязательно поручительство 2ух физических лица с подтверждением официального дохода;
- особые условия: заемщик обращается в Кооператив повторно или по «рекламной акции»; является получателем пенсии - по возрасту, выслуге лет, инвалидности II или III группы;
- при сумме займа до 200000 рублей предварительное решение о выдаче займа принимается специалистом в течение 1 часа, но решением ежедневного заседания Кредитного комитета пайщику может быть отказано в выдаче займа. При сумме займа свыше 200 000 рублей, обязательно заключение Кредитного комитета.

Программа «Руководитель» для руководителей малого бизнеса и ИП

- сумма займа от 50 000 до 15 000 000 рублей;
- срок займа от 366 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;

- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно/в конце срока, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика по программе до 65 лет на момент исполнения обязательств;
- обязательное условие - обеспечение по займу; в качестве обеспечения может выступать залог личного автомобиля и(или) залог недвижимого имущества заемщика/поручителя, рыночная стоимость которого в 2 раза превышает стоимость займа, заемщикам с хорошей кредитной историей допускается сумма займа, которая будет составлять 60-70% от рыночной стоимость залога;
- особые условия: обязательно наличие у заемщика ОГРН; залоговое автотранспортное средство обязательно включается в Реестр уведомлений о залоге движимого имущества и оформляется поручительство супруги(а); на недвижимое имущество накладывается обременение через Росреестр.
- Решение принимается на ежедневном заседании Кредитного комитета.

Программа «Ипотечный заем»

- сумма займа от 1 00 000 до 3 000 000 рублей;
- срок займа от 180 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- в случае выдачи займа сроком до 365 дней - основной долг погашается в конце срока действия договора;
- в случае выдачи займа сроком свыше 365 дней - основной долг погашается ежемесячно;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- в случае выдачи займа сроком до 365 дней - уплата процентов за пользование займом осуществляется в конце срока договора;
- в случае выдачи займа сроком более 365 дней - уплата процентов за пользование займом осуществляется ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- заем выдается на улучшение жилищных условий заемщика и членов его семьи, выражающееся в приобретении или строительстве жилого помещения для проживания заемщика и членов его семьи;
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (начисляется единовременным платежом) (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – неустойка рассчитывается от суммы неисполненного обязательства по ставке не более размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора.
- особые условия: наличие Сертификата на материнский (семейный) капитал, залог приобретаемого недвижимого имущества (если цель займа – приобретение жилья), поручительство одного или более лица (преимущественно супруга (супруги) Заемщика (при наличии)). Решение принимается на ежедневном заседании Кредитного комитета.

Программа «Ипотека плюс»

- сумма займа от 300 000 до 8 000 000 рублей;

- срок займа от 1090 дней до 3670 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом осуществляется ежемесячно, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- сумма членских взносов за пользование каждыми 100 рублями заемных составляет от 10 копеек до 2 рублей 00 копеек (в соответствии с Положением о членстве);
- внесение единовременного членского взноса в резервный фонд за пользование каждыми 100 рублями заемных средств не предусмотрено;
- внесение паевого взноса является не обязательным;
- размер пени за неисполнение обязательств – неустойка рассчитывается от суммы неисполненного обязательства по ставке не более размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора;
- возраст заемщика по программе до 70 лет на момент исполнения обязательств;
- заем выдается на приобретение жилого помещения и/или земельного участка;
- особые условия: залог приобретаемого недвижимого имущества, поручительство одного или более лица (преимущественно супруга (супруги) Заемщика (при наличии). Решение принимается на ежедневном заседании Кредитного комитета.

Программа «Заем под залог недвижимости»

- сумма займа от 100 000 до 8 000 000 рублей;
- срок займа от 180 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно/в конце срока, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- обязательным условием является внесение паевого взноса не менее 1-15% от суммы займа (устанавливается решением Правления);
- единовременный членский взнос в резервный фонд начисляется по ставке от 3 руб. 00 копеек до 18 руб. 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств (в соответствии с Положением о членстве);
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- размер пени за неисполнение обязательств – ставка, установленная действующим законодательством РФ об ипотеке;
- сумма займа не должна превышать 50% рыночной стоимости объекта недвижимости;
- особые условия: залог недвижимого имущества, поручительство супруги (супруги) (при наличии). Решение принимается на ежедневном заседании Кредитного комитета.

Программа «Предпринимательский заем для юридических лиц»

- сумма займа от 100 000 до 18 000 000 рублей;
- срок займа от 366 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно/в конце срока, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 50 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- внесение единовременного членского взноса в резервный фонд за пользование каждыми 100 рублями заемных средств не предусмотрено;
- внесение паевого взноса является не обязательным;
- освобождение от внесения ежемесячных членских взносов.
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;

- особые условия: срок деятельности юридического лица должен быть не менее 1 года. Решение принимается на ежедневном заседании Кредитного комитета.

Программа «Кооперативный заем»

- сумма займа от 20 000 до 5 000 000 рублей;
- срок займа от 366 дней до 1840 дней с возможностью досрочного погашения;
- ставка по займу составляет от 0,020 % в день (7,300 % годовых) до 0,270% в день (98,550 % годовых) (устанавливается решением Правления);
- уплата процентов за пользование займом – ежемесячно/в конце срока, способ начисления и уплаты процентов – дифференцированный или аннуитетный платеж;
- сумма членских взносов рассчитывается по норме от 10 копеек до 2 рублей 00 копеек за пользование каждыми 100 рублями заемных средств за каждый месяц пользования займом (в соответствии с Положением о членстве);
- внесение единовременного членского взноса в резервный фонд за пользование каждыми 100 рублями заемных средств не предусмотрено;
- внесение паевого взноса является не обязательным;
- размер пени за неисполнение обязательств – 20% годовых на сумму просроченного платежа;
- возраст заемщика по программе до 85 лет на момент исполнения обязательств
- особые условия: заемщик должен иметь официальный доход;
- Решение принимается ежедневным заседанием Кредитного комитета.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КАНИКУЛ

Статьей 6.1-1. Федерального закона от 21 декабря 2013 г. N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (с изменениями и дополнениями) предусмотрены особенности изменения условий договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика.

1. Заемщик - физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, кредитный договор (договор займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, вправе в любой момент в течение времени действия такого договора обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее - льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий:

- размер кредита (займа), предоставленного по такому кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством Российской Федерации для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита (займа) для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;

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

- 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;

- заемщик на день направления требования, указанного в настоящей части, находится в трудной жизненной ситуации.

2. Для целей настоящей статьи под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

- регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;
- признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по кредитному договору (договору займа), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, 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 кредитного договора (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;
- 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 кредитного договора (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.

3. Требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, должно содержать:

- указание на приостановление исполнения своих обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо указание на размер платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода;
- указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

4. К требованию заемщика, указанного в части 1 настоящей статьи, должно быть приложено согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

5. 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, указанным в части 1 настоящей статьи. 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 - дата направления требования заемщика кредитору.

6. Требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, представляется кредитору способом, предусмотренным договором, или путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку.

7. Заемщик при представлении требования, указанного в части 1 настоящей статьи, вправе приложить документы, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, или выдать доверенность кредитору при его согласии на получение документов, указанных в настоящей части.

8. Документами, подтверждающими нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в пункте 3 части 1 настоящей статьи, являются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - для подтверждения условия, установленного в пункте 3 части 1 настоящей статьи;
- 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-И "О занятости населения в Российской Федерации" - для подтверждения обстоятельства, указанного в пункте 1 части 2 настоящей статьи;
- справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 5 части 2 настоящей статьи;
- 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 обстоятельства, указанного в пункте 3 части 2 настоящей статьи;
- 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 обстоятельств, указанных в пунктах 4 и 5 части 2 настоящей статьи;
- свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя - для подтверждения обстоятельства, указанного в пункте 5 части 2 настоящей статьи.

9. Кредитор, получивший требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, в срок, не превышающий пяти рабочих дней, обязан рассмотреть указанное требование и в случае его соответствия требованиям настоящей статьи сообщить заемщику об изменении условий кредитного договора (договора займа) в соответствии с представленным заемщиком требованием, направив ему уведомление способом, предусмотренным договором, 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.

10. В целях рассмотрения требования заемщика, указанного в части 1 настоящей статьи, кредитор в срок, не превышающий двух рабочих дней, следующих за днем получения требования заемщика, вправе запросить у заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в пункте 3 части 1 настоящей статьи. В этом случае срок, указанный в части 9 настоящей статьи, исчисляется со дня предоставления заемщиком запрошенных документов.

11. Кредитор не вправе требовать у заемщика предоставления документов, отличных от указанных в части 8 настоящей статьи.

12. Несоответствие требования заемщика, указанного в части 1 настоящей статьи, требованиям настоящей статьи является основанием для отказа заемщику в удовлетворении его требования. Кредитор обязан уведомить заемщика об отказе в удовлетворении его требования с указанием причины отказа способом, предусмотренным договором, 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.

13. В случае неполучения заемщиком от кредитора в течение десяти рабочих дней после дня направления требования, указанного в части 1 настоящей статьи, уведомления, предусмотренного частью 9 настоящей статьи, или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным со дня направления заемщиком требования кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

14. Со дня направления кредитором заемщику уведомления, указанного в части 9 настоящей статьи, условия соответствующего кредитного договора (договора займа) считаются измененными на время льготного периода на условиях, предусмотренных требованием заемщика, указанным в части 1 настоящей статьи, и с учетом требований настоящей статьи. Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору (договору займа) не позднее окончания льготного периода.

15. В течение льготного периода не допускается начисление неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по возврату кредита (займа) и (или) уплате процентов на сумму кредита (займа), за исключением неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по уплате в течение льготного периода платежей, размер которых был уменьшен на основании его требования, указанного в части 1 настоящей статьи, а также не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору (договору займа) и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по соответствующему кредитному договору (договору займа). Сумма процентов, неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по возврату кредита (займа) и (или) уплате процентов на сумму кредита (займа), не уплаченная заемщиком до установления льготного периода, фиксируется и уплачивается после уплаты в соответствии с частью 20 настоящей статьи платежей, указанных в части 18 настоящей статьи.

16. Заемщик вправе в любой момент времени в течение льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) кредита (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 кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору (договору займа) не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящей части.

17. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода, на основании его требования, указанного в части 1 настоящей статьи, а также в случае досрочного погашения заемщиком в течение льготного периода суммы (части суммы) кредита (займа) размер обязательств заемщика, погашаемых в соответствии с настоящей частью, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных заемщиком в течение льготного периода.

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

19. По окончании льготного периода платежи по кредитному договору (договору займа), уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления льготного периода условиям кредитного договора (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.

20. Платежи, указанные в части 18 настоящей статьи и не уплаченные заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных частью 19 настоящей статьи, в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями указанного кредитного договора (договора займа), до погашения размера обязательств заемщика, зафиксированного в соответствии с частью 19 настоящей статьи. При этом срок возврата кредита (займа) продлевается на срок действия льготного периода.

21. Платежи, уплаченные заемщиком в течение льготного периода, направляются кредитором прежде всего в счет погашения обязательств, указанных в части 18 настоящей статьи.

22. Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата кредита (займа) по окончании льготного периода, погашают в первую очередь обязательства, указанные в части 18 настоящей статьи.

23. Кредитор по кредитному договору (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.

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

6. МЕТОДЫ ЗАЩИТЫ ЗАЕМЩИКОВ

Российским законодательством не оговариваются специальные условия, направленные на защиту заемщиков кредитных кооперативов. Нормативными документами Центрального Банка РФ банкам предписывается раскрывать заемщику полную стоимость кредита, учитываяющую все вмененные платежи.

Понимая, что такие меры особенно важны в осуществляющей кооперативом программе микрофинансирования, где контрагентами выступают пайщики с низкими уровнями доходов, неискушенные в технологиях банковского кредитования, Кооператив осуществляет принцип открытости кредитования, предоставляя пайщикам-заемщикам полные сведения об условиях кредитования, величине и составу платежей в погашение и обслуживание займа. Все платежи по условиям пользования займом вносятся пайщиком, реально получившим заем. Кооператив не обязывает пайщика оплачивать какие-либо вмененные платежи на стадии приема и рассмотрения его заявки на получение займа, равно как и не взимает комиссионные при выдаче денежных средств.

Размер санкций, применяемой в случае просрочки в погашении займа, оговаривается договором. При этом, в зависимости от причин возникновения просрочки, лояльности пайщика пор отношению к кооперативу и исполнению своей обязанности по возврату и обслуживанию займа, применяемые к данному пайщику штрафные санкции могут быть уменьшены или полностью отменены.

До получения займа, на стадии рассмотрения и обсуждения с пайщиком поступившей от него заявке ему раскрываются следующие условия пользования каждым из установленных типологией кредитных продуктов:

- Норма паенакопления, формируемого путем внесения паевых взносов и порядок его погашения;
- Ставка удорожания займа в целом за период пользования и в годовом исчислении;
- Рекомендуемая схема погашения и ее возможные вариации, различающиеся по периодам внесения платежей в погашение и обслуживание займа и размеру платежа (фиксированный, переменный).
- Процентная ставка по займу;
- Норма оплаты членских взносов, установленная условиями пользования займами этого типа.

7. ЗАПРЕЩЕННЫЕ СФЕРЫ КРЕДИТОВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ

7.1. Кооператив не предоставляет займы:

- На использование в нелегальных сферах деятельности и в противоправных целях.
- На приобретение ценных бумаг, размещение на депозитах в банках, осуществление иных видов вложений на финансовых и фондовых рынках.
- На финансирование внешнеэкономических операций.
- На финансирование игорного бизнеса.
- На финансирование сделок с драгоценными камнями и ювелирными изделиями.
- На закупку предметов искусства и антиквариата.

7.2. Кооператив может ограничить выдачу займов или выдает их при условии осуществления обязательного внутреннего контроля в случаях, если параметры займа соответствуют критериям, установленным ст. 6 Закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма», критериям выявления и признакам необычных сделок, определенных Принятыми в кооперативе Правилами внутреннего контроля.

8. РЕЙТИНГ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ ПО УРОВНЮ РИСКА

8.1. Рейтинг кредитных продуктов по уровню риска оценивается по совокупности следующих параметров:

8.1.1. Отношению количества и суммы займов, оказавшихся впоследствии проблемными к общему количеству и объемам выдачи займов этого типа. Этот показатель позволяет оценить потенциальную угрозу возникновения проблем с погашением займов того или иного типа.

8.1.2. Отношению дебиторской задолженности по списанным займам к общим объемам кредитования – показывает фактическую долю потерь от списания займов.

8.1.3. Отношению дебиторской задолженности по списанным займам к стартовой сумме проблемных займов. Из этого отношения выявляется доля проблемной задолженности, которая не была погашена в регулярном режиме после возникновения просрочек, вследствие чего Кооператив был вынужден списать эту задолженность и истребовать ее в судебном порядке. Значение этого показателя косвенно иллюстрирует степень эффективности совместно принимаемых Кооперативом и пайщиком мер по преодолению просрочек.

8.1.4. Отношению объемов погашения проблемных займов (в том числе, осуществленного и после списания дебиторской задолженности) к их стартовой сумме – отражает степень вероятности погашения проблемной задолженности по тому или иному кредитному продукту.

8.1.5. Отношению непогашенного остатка дебиторской задолженности по списанным займам к стартовым объемам списания – отражает степень риска невозврата проблемной задолженности после ее списания.

8.1.6. Отношению непогашенного остатка дебиторской задолженности по списанным займам к общей сумме выданных займов – позволяет оценить фактический уровень потерь на каждый рубль, размещенный в займы этого типа.

Оценка уровня риска по этим параметрам производится как в целом по портфелю, по его предпринимательскому и потребительскому компонентам, так и по каждому кредитному продукту. Такая оценка позволяет оценить как общий риск потерь, так и вероятность их возмещения. Основываясь на анализе этой информации, Кооператив может активизировать выдачу одних и ограничивать другие кредитные продукты, изменять условия кредитования, в т.ч. варьируя процентные ставки, условия обеспечения, нормы оплаты членских взносов и пр.

9. ПРОЦЕДУРА ВЫДАЧИ ЗАЙМОВ ИЗ ФОНДА ФИНАНСОВОЙ ВЗАИМОПОМОЩИ

9.1. Предоставление займа члену Кооператива допускается по решению Комитета по займам, принятому по результатам рассмотрения соответствующего заявления на выдачу займа и заключения по результатам оценки залога (при наличии такового). Предоставление ипотечного займа члену Кооператива допускается по решению Комитета по займам, принятому по результатам рассмотрения соответствующего заявления на выдачу займа (анкеты), а также заключения о проверке наличия объекта недвижимости и его соответствия условиям проживания в целях контроля действительного улучшения условий проживания заемщика и членов его семьи (если погашение займа планируется осуществить средствами материнского (семейного) капитала), заключения по результатам оценки платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика)/поручителя и заключения по результатам оценки залога. В заявлении на выдачу займа указываются сумма, срок и обеспечение по займу.

9.2. До заключения договора займа член Кооператива заполняет анкету пайщика, а также предоставляет в Кооператив документы, необходимые для рассмотрения заявления на выдачу займа, оценки его платежеспособности и оценки предмета залога. Лица, предоставляющие поручительство, заполняют анкету поручителя. Анкета пайщика, анкеты поручителей и представленные документы в день их поступления передаются уполномоченным лицом Кооператива в Комитет по займам для рассмотрения и принятия решения о предоставлении займа или об отказе в его предоставлении.

9.3. В случае обращения пайщика в Кооператив с заявлением о предоставлении займа на приобретение или строительство жилого помещения, погашение которого предполагается осуществить средствами материнского (семейного) капитала, уполномоченное лицо Кооператива осуществляет проверку наличия объекта недвижимости и его соответствия условиям проживания в целях контроля действительного улучшения условий проживания заемщика и членов его семьи. Результаты такой проверки оформляются Актом обследования объекта недвижимости и его соответствия условиям проживания в целях контроля действительного улучшения условий проживания заемщика и членов его семьи, соответствующее заключение передаётся уполномоченным лицом Кооператива в Комитет по займам для рассмотрения и принятия решения о предоставлении займа или об отказе в его предоставлении.

9.4. В случае обращения пайщика в Кооператив с заявлением о предоставлении ипотечного займа уполномоченное лицо Кооператива осуществляет оценку его платежеспособности, а также платежеспособности созаемщика и лица, предоставляющего поручительство, на основании сведений и документов, предоставленных Кооперативу указанными лицами и полученных Кооперативом самостоятельно. Результаты такой оценки оформляются заключением по результатам оценки платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика)/поручителя, соответствующее заключение передаётся уполномоченным лицом Кооператива в Комитет по займам для рассмотрения и принятия решения о предоставлении займа или об отказе в его предоставлении.

9.5. В случае обеспечения возврата займа пайщиком залогом движимого или недвижимого имущества уполномоченное лицо Кооператива осуществляет оценку предмета залога. Результаты такой оценки оформляются заключением по результатам оценки залога, соответствующее заключение передаётся уполномоченным лицом Кооператива в Комитет по займам для учета при принятии решения о предоставлении займа или об отказе в его предоставлении.

9.6. Комитет по займам рассматривает представленные пайщиком и уполномоченными лицами Кооператива документы и не позднее 3-х рабочих дней, следующих за днем их получения, принимает решение о предоставлении займа члену Кооператива или об отказе в его предоставлении. Рассмотрение заявления на выдачу займа и иных предоставленных пайщиком и уполномоченными лицами Кооператива документов и принятие по ним решения осуществляется Комитетом по займам в отсутствие члена Кооператива, обратившегося за получением займа. В связи с этим член Кооператива, желающий получить потребительский заем, вправе потребовать от уполномоченного лица Кооператива, осуществляющего прием документов, необходимых для рассмотрения заявления на выдачу займа, копию заполненной им анкеты пайщика с отметкой Кооператива о её принятии, содержащей информацию о дате приема документов от пайщика.

9.7. По результатам рассмотрения поступивших от пайщика и уполномоченных лиц Кооператива документов Комитет по займам может отказать пайщику в предоставлении займа без объяснения причин. Положительное решение Комитета по займам в отношении обратившегося за займом пайщика отражается в протоколе заседания Комитета по займам.

9.8. В случае принятия Комитетом по займам решения о предоставлении займа члену Кооператива последний незамедлительно уведомляется о принятом решении устно и приглашается для заключения договора займа. В случае отказа в предоставлении займа члена Кооператива в день принятия такого решения информируют о принятом решении по телефону.

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

9.10. Члену Кооператива, желающему получить потребительский заем, Кооператив также предоставляет индивидуальные условия договора потребительского займа. Член Кооператива принимает решение о своем согласии или несогласии с индивидуальными условиями договора потребительского займа и в случае согласия на получение займа на таких условиях - подписывает индивидуальные условия договора потребительского займа не позднее 5-ти рабочих дней со дня их получения. В день подписания индивидуальных условий Кооператив предоставляет заемщику денежные средства путем перечисления их на банковский счет

заемщика по указанным им реквизитам или выдачи из кассы Кооператива, если договор заключается по месту нахождения Правления Кооператива. При подписании пайщиком индивидуальных условий в более поздний срок заем ему не предоставляется, однако пайщик не лишается возможности вновь обратиться в Кооператив с заявлением на выдачу займа.

9.11. Член Кооператива вправе отказаться от получения займа до подписания договора потребительского займа.

9.12. До заключения договора займа член Кооператива обязан представить в Кооператив информацию и подтверждающие документы (при наличии) о своих бенефициарных владельцах.

9.13. Договор займа между Кооперативом и пайщиком оформляется в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного обеими сторонами, и составляется в двух экземплярах.

9.14. Договор потребительского займа считается заключенным с момента перечисления денежных средств на банковский счет заемщика или с момента выдачи денежных средств из кассы Кооператива. Договор предпринимательского займа или потребительского займа, обеспеченного ипотекой, считается заключенным с момента его подписания обеими сторонами.

10. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЧЛЕНА КООПЕРАТИВА ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

10.1. Оценка платежеспособности пайщика Кооператива при получении ипотечного займа, а также лиц, готовых предоставить поручительство по договору займа, осуществляется Кооперативом до принятия решения о предоставлении ипотечного займа.

10.2. Процедура оценки платежеспособности лиц, указанных в пункте 10.1 настоящего Положения, осуществляется уполномоченным лицом Кооператива на основании представленных ими в Кооператив документов (в том числе заявления о предоставлении займа) и иной информации, которой располагает Кооператив, в том числе информации, полученной Кооперативом в ходе опроса указанных лиц.

10.3. Результат информации, содержащейся в представленных документах, а также полученной в ходе опроса, фиксируется в Информации об оценке платежеспособности по форме, утверждаемой

Правлением Кооператива. В ходе проведения процедуры оценки платежеспособности лиц, указанных в пункте 10.1 настоящего Положения, уполномоченным лицом Кооператива устанавливается допустимый уровень платежеспособности и вероятности возврата ипотечного займа в частности:

10.3.1. Производится проверка источников получения регулярных доходов указанными лицами. В качестве доходов принимаются: заработка плата 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, доходы от ведения личного подсобного хозяйства, доходы от самозанятости, иные доходы.

10.3.2. Производится проверка возможных источников получения иных выплат, носящих разовый (нерегулярный) характер, в том числе: Государственный сертификат на получение материнского (семейного) капитала, Государственные и/или региональные сертификаты на получение субсидий в том числе на улучшение жилищных условий семьи. При этом устанавливается размер таких выплат и намерения лиц, указанных в пункте 5.1 настоящего Положения, на их использование и погашение займа;

10.3.3. Производится проверка наличия и состояния предмета залога (ипотеки), результата его оценки. При этом оценка может производиться как профессиональными оценщиками, так и по соглашению сторон (Кооператива и залогодателя). В качестве ориентира рыночной стоимости предмета залога специалист отдела по займам (иное уполномоченное должностное лицо) может руководствоваться кадастровой стоимостью объекта недвижимости, содержащейся в ЕГРН, а также иной информацией, позволяющей определить его рыночную стоимость;

10.3.4. Производится анализ регулярных расходов заемщика: подоходный налог, оплата коммунальных услуг, алименты, погашение задолженности и уплата процентов по другим кредитам (займам), иные расходы заемщика, которые удалось установить в ходе его опроса, либо подтвержденные документами;

10.3.5. Производится расчет (оценка) платежеспособности лиц, указанных в пункте 10.1 настоящего Положения, исходя из условий предоставления займа и возможности его возврата с учетом обеспечения. Расчет (оценка) платежеспособности лиц, указанных в пункте 10.1 настоящего Положения, производится с учетом установленных Кооперативом критериев (требований), и результаты этого отчета фиксируются в письменном виде в Информации об оценке платежеспособности.

10.3.6. Делается вывод о способности лиц, указанных в пункте 10.1 настоящего Положения, исполняющими обязательства по договору ипотечного займа.

10.4. Результат оценки платежеспособности представляется Комитету по займам.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ЗАЙМАМ

Займы из фонда финансовой взаимопомощи выдаются только на защищенных условиях, предусматривающих формы обеспечения принятых заемщиком обязательств по займам имущественным залогом и поручительством третьих лиц. Пока не применялась в практике Кооператива, но возможна и такая форма обеспечения, как гарантии финансовых институтов.

Однако, поскольку пайщики Кооператива относятся к категории лиц с умеренными доходами, они обычно не располагают титульной собственностью, обладающей достаточной ликвидностью, с тем, чтобы служить надежным обеспечением принятых ими обязательств по займам. Аналогично, пайщики ограничены в возможностях привлечь поручителей, обладающих достаточным доходом, для того, чтобы своевременно и в полной мере погасить неисполненные ими обязательства перед Кооперативом.

Поэтому, устанавливая условие обеспечения обязательств по займам, Кооператив не ориентируется на имущественные залоги или поручительства третьих лиц как на безусловные средства возмещения потерь в случае, если заемщик окажется не в состоянии исполнять принятые на себя обязательства по займу. Гораздо более существенным средством обеспечения обязательств по займу является убежденность в том, что заемщик в состоянии сам исполнить эти обязательства. Поэтому решение о выдаче займа основывается не на оценке ликвидности залогов или состоятельности поручителей, а на анализе собственных финансовых потоков заемщика, убеждающем в его способности безболезненно для себя, своего бизнеса и благополучия семьи исполнять обязательства по займу.

11.1. Залог. Обычный уровень залога, применяемый Кооперативом, эквивалентен стоимости испрашиваемого займа, но не привязывается впрямую к текущей рыночной стоимости передаваемого в залог имущества.

Кооператив отдает отчет в том, что изъятие и перепродажа привлекаемых залогов весьма затруднительна, а количество потенциальных покупателей ограничено. Ликвидационная стоимость привлекаемых нами залогов практически всегда существенно ниже их залоговой стоимости, и ее весьма сложно определить на стадии оформления и оценки залога. Тем не менее, основываясь на практическом опыте, Кооператив исходит из адекватной оценки как рыночной, так и ликвидационной стоимости залога.

Следует стремиться к минимизации стоимости передаваемого в залог имущества, оговариваемой в договоре залога. Это может вызвать закономерную настороженность пайщика, передающего имущество в залог. Следует разъяснить, поэтому, что Кооператив не имеет ни намерений, ни законных оснований приобрести это имущество по заниженной стоимости, и его реализация возможна только по согласованию с пайщиком, либо по судебному решению. Поэтому заниженная оценка залога на стадии оформления договора рассматривается как дополнительный фактор, мотивирующий пайщика своевременно исполнять обязательства по займу и не создавать конфликтных ситуаций, требующих судебного разрешения. Для Кооператива низкая договорная стоимость передаваемого в залог имущества определяет стартовую цену его реализации по судебному решению. Понятно, что чем ниже будет эта стоимость, тем выше вероятность быстрой реализации заложенного имущества и возмещения потерь Кооператива.

Все объекты, находящиеся в собственности заемщика и передаваемые им в залог обеспечения обязательств по займу (равно, как и имущество, приобретаемое за счет средств займа и впоследствии передаваемое в залог) должны быть обследованы менеджером по займам.

В случае, если в залог передается оборудование (или имущество), приобретаемое за счет средств займа, следует связаться с несколькими поставщиками такого рода оборудования, чтобы убедиться в соответствии суммы займа средней рыночной стоимости оборудования (в том, что заемщик не переплачивает за приобретаемое оборудование по сравнению с его текущей рыночной стоимостью). Это также создает для нас возможность обновить информацию о состоянии спроса на те или иные виды оборудования, в том числе бывшего в употреблении, с тем, чтобы уточнить ликвидную стоимость аналогичных залогов, переданных или передаваемых Кооперативу.

В некоторых случаях, при оценке залогов можно воспользоваться услугами независимого оценщика. Решение о привлечении независимого оценщика принимается руководством Кооператива. Обязательное заключение независимого оценщика требуется при оформлении залога земельных участков. В противном случае договор оценки земельного участка, не оцененного независимым оценщиком, может быть признан судом ничтожным.

11.2. Поручительство третьих лиц является обязательной и наиболее часто применяемой формой обеспечения обязательств по договору займа. Как правило, Кооператив привлекает в качестве поручителей одного из членов семьи – супруга или супругу, независимо от того, располагают ли они самостоятельным доходом или нет. Эта норма позволяет убедиться, что другой супруг знает и согласен с тем, что муж (жена) приобретают обязательства по договору займа, а также обеспечить условие совместной имущественной ответственности супругов по договору займа.

Менеджер по займам должен составить заключение об имущественном положении поручителей и их способности исполнять обязательства за должника. Поручитель должен быть ознакомлен со всеми существенными условиями договора займа. В случае заключения договора займа в рамках «кредитной линии», устанавливающего предельный лимит кредитования и допускающего возможность многоократного привлечения займов в пределах этого лимита, договор поручительства должен заключаться при каждом привлечении заемных средств и оговаривать сумму, срок и иные существенные условия пользования займом. При заключении договора, поручитель должен присутствовать лично и подписать договор поручительства в присутствии менеджера по займам, оформляющего договорную документацию по займу.

12. ОФОРМЛЕНИЕ ДОГОВОРА ЗАЙМА

Заключение менеджера по займам направляется в комитет по займам, который принимает решение о выдаче займа. После вынесения решения о выдаче займа менеджер по займам оформляет письменный договор займа с пайщиком-заемщиком и прилагаемые к нему договора залога и (или) поручительства.

В договоре займа устанавливаются сумма займа, срок и периоды погашения, процентная ставка, условие об оплате и причитающаяся к оплате сумма членских взносов, рассчитанная по нормам, соответствующим условиям пользования данным кредитным продуктом, условие о применении неустойки, порядок зачета платежей, поступающих от пайщика в период пользования займом.

В договоре приводится дата его заключения. Обязательства по договору займа рассчитываются с момента фактического получения пайщиком-заемщиком заемных средств. В договоре займа, наряду с общими условиями, могут устанавливаться дополнительные требования, обязательства и условия, применяемые в отношении данного займа.

Договор займа содержит арбитражную (судебную) оговорку о порядке судебного рассмотрения споров, возникающих в связи исполнением условий договора.

Неотъемлемым приложением к договору займа является график платежей по займу, где устанавливаются календарные сроки, размеры и структура платежей, которые пайщик должен вносить в период пользования займом в целях исполнения принятых им обязательств по договору займа.

13. КРЕДИТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И ЛИЧНЫЕ ДЕЛА ПАЙЩИКОВ-ЗАЕМЩИКОВ

13.1. Сбор кредитной документации начинается с момента подачи заявления на выдачу займа и завершается после полного погашения займа и принятых по нему обязательств, или – в

случае невозврата займа – до момента, пока Кооператив не исчерпает все возможности истребования и продажи залога, взыскания по поручительствам третьих лиц и истребования непогашенной задолженности с самого пайщика по судебному решению.

Каждый кредитный менеджер несет прямую ответственность за получение и сохранение всех документов, требуемых по условиям получения займа, который он оформляет и сопровождает. Если Кооператив не располагает временем для правильного оформления кредитной документации, следовательно, он не располагает временем и для выдачи займов вообще.

В дополнение к представляемым заемщиком документам, в кредитной документации учитываются внутренние документы (заключение кредитного менеджера, решение о выдаче займа, договор займа (и сопроводительная документация), документы по финансовым показателям и другие установленные процедурой отчеты).

Существует практически единственный промежуток времени для сбора всех, обусловливающих получение займа документов – когда кредит еще не выплачен. Как правило, заемщик больше открыт для сотрудничества до получения денег.

Категорически запрещается выплата займов до тех пор, пока:

- Все документы, полученные по условиям выдачи займов, не будут тщательно проверены;
- Не будут оформлены залоги имущества и иные формы обеспечения обязательств по займу.

13.2. Мониторинг. Текущее наблюдение за соблюдением дисциплины пользования займом является необходимым условием для минимизации потерь от невозврата займов и повышения качества портфеля. Даже если на стадии подтверждения займа Кооператив убедился в том, что риск кредитования минимален и приемлем, финансовое положение заемщика может существенно изменяться за сравнительно короткий промежуток времени. Поэтому менеджеры по займам должны регулярно получать информацию о финансовом положении пайщика-заемщика. Чем раньше будут выявлены проблемы, тем эффективнее и успешнее будут корректины в условия пользования займом, которые Кооператив может вносить в целях преодоления этих проблем. Поэтому как Кооператив, так и заемщик обоюдно заинтересованы в осуществлении текущего мониторинга.

Контакты и обследования заемщика в период пользования займом. Каждый менеджер по займам, взаимодействующий с заемщиком в период оформления заявки на получение займа, ответственен за поддержание контактов с заемщиком и получение текущей информации по его финансовому состоянию в период пользования займом.

В обязанности менеджера по займам входит составление ежемесячного отчета для руководства Кооператива по всем платежам, просрочки по которым превысили 30 дней. Принимая во внимание задержки в перечислении средств, часто возникающие по вине банков, следует также предварительно связаться с банком или непосредственно с заемщиком, чтобы уточнить дату фактического осуществления платежа.

Наряду с группировкой просроченной задолженности по срокам задержки платежей, применяемой в учетной политике Кооператива с целью формирования текущих резервов, для оценки угроз невозврата в период пользования займом и необходимости специального взаимодействия с заемщиком для совместного преодоления или смягчения таких угроз, в Кооперативе применяется классификация просроченной задолженности по отношению суммы просроченного платежа к сумме дебиторской задолженности по займу. При этом просроченный платеж оценивается в общей массе – с учетом причитающейся доли процентов, членских взносов и погашения основного долга, а дебиторская задолженность – только по сумме непогашенной части основного долга по займу.

Пороговым значением этого отношения, при котором займы переходят в категорию проблемных и требуют повышенного внимания менеджера по займам, является 3%. В диапазоне индекса просрочки от 3% до 15%, группа проблемных займов относится к категории «наблюдаемых».

Займы, индекс просрочки которых изменяется в диапазоне от 20% до 30%, относятся к «займам с повышенным уровнем риска». Это займы, в отношении которых возникают серьезные сомнения в способности заемщика самостоятельно исполнять принятые обязательства.

В случае, когда финансовое положение заемщика не позволяет рассчитывать на своевременное погашение им займа, и он не сможет восстановить согласованный график платежей даже в случае, если его финансовое положение существенно и немедленно улучшится, обслуживаемая таким заемщиком непогашенная задолженность относится к категории сомнительных займов. Индекс просрочки по сомнительным займам изменяется в диапазоне от 35% до 50%.

Если очевидно, что заемщик не имеет возможности погасить долг (или, возможно обратился с заявлением об этом) и нельзя прийти к соглашению о приемлемом плане реструктуризации долга, следует произвести оценку убытков (потерь) Кооператива. Оценочная величина убытков классифицируется как «потери», а непогашенная сумма задолженности – как «потерянный заем». К этой категории относятся займы, индекс просрочки в погашении которых изменяется от 60 до 80%.

Задачи менеджеру по займам по работе с заемщиками, чьи займы отнесены к категории проблемных, систематизированы в Таблице. По результатам исполнения каждой задачи менеджер по займам отчитывается руководству Кооператива.

Таблица. Задачи менеджеру по займам по досудебному взаимодействию с заемщиками, чьи займы отнесены к категории проблемных.

Задачи	Процент просрочки
Наблюдаемые займы	
Звонок заемщику (и в каждые последующие 10 дней)	3%
Письмо заемщику и поручителям о допущенной просрочке и необходимости её погашения	10%
Звонок поручителям. Предложение встретиться с заемщиком и обсудить проблему урегулирования задолженности	15%
Займы с повышенным уровнем риска	
Выезд на место осуществления предпринимательской деятельности (место жительства) заемщика, обследование его финансового положения, составление справки-заключения о способности заемщика исполнять обязательства по займу в режиме, установленном исходным договором.	20%
Контроль сохранности имущества. Выезд на место для составления акта обследования переданного в залог имущества и общей оценки имущественного положения заемщика.	25%
Повторное письмо заемщику и поручителям о допущенной просрочке и необходимости его погашения	30%
Сомнительные займы	
Направление соглашения о передаче имущественного залога (в случае, если обязательства по займу обеспечены имущественным залогом)	35%
В случае, если заемщик является наемным работником, направление письма о допущенной им задолженности работодателю	35%
Приглашение заемщика в офис для обсуждения с руководством Кооператива взаимоприемлемых условий погашения задолженности	40%
Потерянные займы	
Направление копии искового заявления в суд заемщику и поручителям	50%
Заявление иска в суд о возмещении непогашенной задолженности по займу заемщиком и поручителями	80%

Проявляя настойчивость в возмещении проблемных займов, Кооператив должен постоянно придерживаться профессиональных и деловых принципов. Если пайщики-заемщики проявляют лояльность и стремление исполнить свои обязательства, Кооператив будет способствовать преодолению ими кризисных ситуаций, не возбуждать иски в судах и не обращать взыскание на их личное имущество. В то же время, в ответ на недобросовестность, злонамеренное мошенничество пайщиков-заемщиков, Кооператив применяет все установленные законом меры защиты своих финансовых интересов.

13.3. Закрытие займов.

Основанием для закрытия займа является фактический график платежей, отражающий все платежи, внесенные заемщиком в период пользования займом и свидетельствующий о полном исполнении им своих обязательств по займу. Фактический график платежей подшивается и хранится в личном деле заемщика.