

СОГЛАСОВАН

*Комитетом по стандартам кредитных
потребительских кооперативов при Банке
России*

(Протокол № 11 от 15.09.2020 г.)

УТВЕРЖДЕН

Банком России

(Протокол № КФНП-29 от 13.10.2020 г.)

**БАЗОВЫЙ СТАНДАРТ
СОВЕРШЕНИЯ КРЕДИТНЫМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ
КООПЕРАТИВОМ ОПЕРАЦИЙ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ**

г. Москва

2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ, ПОДЛЕЖАЩИХ СТАНДАРТИЗАЦИИ.....	5
3. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ - ЧЛЕНОВ КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКОВ) НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ ЛИЧНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ...6	6
4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ С ИХ ВОЗВРАТОМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА).....	11
5. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТИ ЧЛЕНА КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКА), ЛИЦ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ПОРУЧИТЕЛЬСТВО, ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА (В ТОМ ЧИСЛЕ С ЕГО ВОЗВРАТОМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА)	15
6. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДОГОВОРОВ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА	17
7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДОГОВОРОВ ЗАЛОГА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА 18	18
8. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ВОЗВРАТ ЗАЙМА ЧЛЕНОМ КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКОМ).....	19
9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	20

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Базовый стандарт содержит перечень операций (содержание видов деятельности) на финансовом рынке, подлежащих стандартизации, положения, определяющие условия совершения операций на финансовом рынке, положения, определяющие порядок совершения операций на финансовом рынке, положения, определяющие требования к содержанию договоров, в соответствии с которыми совершаются операции на финансовом рынке, положения, определяющие процедуры оценки платежеспособности члена кредитного потребительского кооператива (пайщика), требования к процедуре оценки предмета залога, которым обеспечивается возврат займа членом кредитного потребительского кооператива (пайщиком).

1.2. Базовый стандарт совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке (далее - «Базовый стандарт») разработан, согласован и утвержден в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 223-ФЗ «О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка» и Указания Банка России от 30.05.2016 № 4027-У «О перечне обязательных для разработки саморегулируемыми организациями в сфере финансового рынка, объединяющими микрофинансовые организации, кредитные потребительские кооперативы, базовых стандартов и требованиях к их содержанию, а также перечне операций (содержании видов деятельности) на финансовом рынке, подлежащих стандартизации в зависимости от вида деятельности финансовых организаций».

1.3. Базовый стандарт устанавливает условия и порядок совершения следующих операций на финансовом рынке, подлежащих стандартизации в отношении кредитных потребительских кооперативов:

1.3.1 привлечение денежных средств физических лиц - членов кредитного кооператива (пайщиков) на основании договора передачи личных сбережений;

1.3.2. выдача ипотечных займов (в том числе с их возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала);

1.3.3. заключение договоров поручительства и залога.

1.4. Базовый стандарт обязателен для исполнения всеми кредитными потребительскими кооперативами (далее по тексту – кредитными кооперативами), осуществляющими свою деятельность на основании Федерального закона от 18.07.2009 №

190-ФЗ «О кредитной кооперации» (далее – Федеральный закон № 190-ФЗ), вне зависимости от членства в саморегулируемой организации в сфере финансового рынка, объединяющей кредитные кооперативы (далее – саморегулируемая организация).

1.5. Контроль за соблюдением Базового стандарта осуществляет саморегулируемая организация, членом которой является кредитный кооператив. Саморегулируемая организация вправе проверять соблюдение Базового стандарта с даты его вступления в силу вне зависимости от даты вступления кредитного кооператива в саморегулируемую организацию.

1.6. Кредитный кооператив обязан обеспечить неизменность информации, использованной при совершении операций на финансовом рынке, а также ее хранение в соответствии с внутренними нормативными документами кредитного кооператива. Все документы, содержащие такую информацию, должны быть доступны органам управления кредитного кооператива, включая контрольно-ревизионные органы, аудиторам, саморегулируемым организациям и Банку России не менее пяти лет с даты полного исполнения обязательств по соответствующим договорам.

1.7. В случае изменения законодательства в сфере регулирования финансовых рынков и нормативных актов Банка России Базовый стандарт действует в части, им не противоречащей.

2. УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ, ПОДЛЕЖАЩИХ СТАНДАРТИЗАЦИИ

2.1. Условием совершения операций, предусмотренных подпунктами 1.3.1 – 1.3.3 Базового стандарта, является наличие в кредитном кооперативе утверждённых в соответствии с требованиями Федерального закона № 190-ФЗ и устава кредитного кооператива внутренних нормативных документов, регламентирующих порядок совершения указанных операций.

2.2. Условием совершения кредитным кооперативом операций, предусмотренных подпунктом 1.3.1. Базового стандарта, является членство кредитного кооператива в саморегулируемой организации.

2.3. Условием совершения операций, предусмотренных подпунктом 1.3.3 Базового стандарта, является решение уполномоченного органа кредитного потребительского кооператива о предоставлении члену кредитного кооператива (пайщику) займа.

2.4. Кредитный кооператив совершает операции, предусмотренные подпунктами 1.3.1 – 1.3.2 Базового стандарта, посредством выдачи (приёма) наличных денежных средств в кассе кредитного кооператива, посредством проведения безналичных расчетов, зачетом взаимных требований, а также иными, не запрещёнными законом, способами.

2.5. Факты передачи денежных средств членом кредитного кооператива (пайщиком) в кредитный кооператив и выплат кредитным кооперативом денежных средств в пользу члена кредитного кооператива (пайщика) должны подтверждаться оформлением кассовых документов, предусмотренных Указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства», либо, в случае безналичных расчетов – платёжными поручениями, предусмотренными Положением Банка России №383-П от 19.06.2012 «О правилах осуществления перевода денежных средств», а также иными, не запрещёнными законом способами.

2.6. Кредитный кооператив не вправе совершать операции, предусмотренные подпунктами 1.3.1 – 1.3.2 Базового стандарта, с лицами, не являющимися членами кредитного кооператива (пайщиками).

3. ПОРЯДОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ - ЧЛЕНОВ КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКОВ) НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ ЛИЧНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

3.1. Кредитный кооператив привлекает денежные средства физических лиц - членов кредитного кооператива (пайщиков) на условиях возвратности, платности, срочности на основании договоров передачи личных сбережений.

3.2. Привлечение личных сбережений членов кредитного кооператива (пайщиков) (наименование программ, диапазоны сумм и сроков привлечения личных сбережений, процентных ставок, правил начисления процентов, порядок выплат и др.) регламентируется внутренним нормативным документом кредитного кооператива - положением о порядке и об условиях привлечения денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков), утвержденным общим собранием членов кредитного кооператива (пайщиков), и применяется кредитным кооперативом в пределах диапазонов и ограничений, установленных данным положением.

3.3. Положение о порядке и об условиях привлечения денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков) не должно противоречить требованиям Базового стандарта.

3.4. Положение о порядке и об условиях привлечения денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков) не должно содержать условия о размере и порядке платы за использование денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков) для отдельных членов кредитного кооператива (пайщиков), отличные от условий, установленных для всех членов кредитного кооператива (пайщиков).

3.5. Кредитный кооператив вправе определять в Положении о порядке и условиях привлечения денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков) льготные условия (программы) привлечения денежных средств при соблюдении условий равенства всех членов кредитного кооператива (пайщиков), подпадающих под действие такой программы.

3.6. Решение о привлечении личных сбережений членов кредитного кооператива (пайщиков) принимается уполномоченным органом кредитного кооператива в соответствии с положением о порядке и об условиях привлечения денежных средств членов

кредитного кооператива (пайщиков) исходя из потребности кредитного кооператива в привлечённых средствах и необходимости соблюдения требований по обеспечению финансовой устойчивости кредитного кооператива.

3.7. Не допускается устанавливать в договоре передачи личных сбережений условия, отличные от условий, определённых в положении о порядке и условиях привлечения денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков).

3.8. Договор передачи личных сбережений должен содержать условия:

3.8.1. о сумме передаваемых денежных средств. При этом возможность внесения членом кредитного кооператива (пайщиком) в течение срока действия договора передачи личных сбережений дополнительных денежных средств свыше суммы, указанной в договоре передачи личных сбережений, или возможность досрочного возврата части денежных средств, переданных по договору передачи личных сбережений, должны быть предусмотрены условиями договора и подтверждаться соглашением сторон;

3.8.2. о размере платы (процентов, компенсации) за использование привлеченных денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков). Размер платы (процентов, компенсации) за использование кредитным кооперативом привлеченных денежных средств члена кредитного кооператива (пайщика) устанавливается в процентах годовых. При этом максимальный размер платы (процентов, компенсации) за использование кредитным кооперативом привлеченных денежных средств члена кредитного кооператива (пайщика) с учетом всех выплат, причитающихся по договору передачи личных сбережений, не может превышать значение 2 (двух) ключевых ставок, установленное Банком России на дату заключения договора передачи личных сбережений;

3.8.3. о порядке начисления платы (процентов, компенсации) за использование привлеченных денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков) и порядке ее выплаты;

3.8.4. о сроке, на который заключается договор передачи личных сбережений, и о порядке возврата денежных средств, в том числе о досрочном возврате денежных средств в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 14 Федерального закона № 190-ФЗ, при прекращении членства в кредитном кооперативе. В случаях, когда срок возврата денежных средств по договору

передачи личных сбережений определен моментом востребования, договором передачи личных сбережений должен быть предусмотрен срок, в течение которого со дня предъявления требования о возврате денежных средств кредитным кооперативом должны быть возвращены денежные средства и исполнены все обязательства по договору передачи личных сбережений;

3.8.5. об ответственности кредитного кооператива за нарушение обязательств по договору передачи личных сбережений и освобождения от данной ответственности.

3.9. При продлении срока действия договора передачи личных сбережений размер платы (проценты, компенсация) за использование привлеченных денежных средств членом кредитного кооператива (пайщика) с даты продления срока действия договора передачи личных сбережений не должен превышать максимальный размер платы, определенный п.3.8.2 Базового стандарта, на дату продления срока действия договора передачи личных сбережений.

3.10. В случае если кредитный кооператив принял решение о страховании риска ответственности за нарушение договоров, на основании которых привлекаются денежные средства членом кредитного кооператива (пайщика), он обязан выполнять следующие требования:

3.10.1. Объектом страхования должны являться имущественные интересы кредитного кооператива, связанные с риском ответственности за нарушение договоров, на основании которых привлекаются денежные средства членом кредитного кооператива (пайщика).

3.10.2. Страховым случаем по договору страхования должно являться наступление гражданской ответственности кредитного кооператива за нарушение договоров, на основании которых привлекаются денежные средства членом кредитного кооператива (пайщика), в связи с банкротством кредитного кооператива, подтвержденным решением арбитражного суда о признании кредитного кооператива банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3.10.3. В договоре, на основании которого привлекаются денежные средства члена кредитного кооператива (пайщика), должны быть указаны реквизиты,

включая срок действия, заключенного кредитным кооперативом договора (договоров) страхования и предусмотренный таким договором (такими договорами) страхования предельный размер обязательств страховщика в возмещении вреда каждому члену кредитного кооператива (пайщику) вследствие нарушения кредитным кооперативом договора, на основании которого привлекаются денежные средства члена кредитного кооператива (пайщика).

При этом совокупный размер предусмотренных договором (договорами) страхования обязательств страховщика по возмещению вреда всем членам кредитного кооператива (пайщикам), с учетом установленного договором (договорами) страхования размера обязательств страховщика по возмещению вреда каждому члену кредитного кооператива (пайщику), не может быть меньше совокупного размера указываемых в договорах, на основании которых привлекаются денежные средства членов кредитного кооператива (пайщиков), обязательств страховщика по возмещению вреда каждому члену кредитного кооператива (пайщику).

3.10.4. Договор страхования должен предусматривать право выгодоприобретателя предъявлять требование о возмещении вреда в пределах, указанных в абзаце втором подпункта 3.10.3 настоящего Базового стандарта размеров обязательств страховщика непосредственно страховщику.

3.10.5. Договор страхования должен быть заключен на срок не менее одного года.

3.11. В целях предоставления члену кредитного кооператива (пайщику) информации о страховании кредитному кооперативу следует размещать на своем официальном сайте в сети «Интернет» копию правил страхования, а также указывать в отношении каждого заключенного договора страхования наименование страховщика, его контактный телефон и официальный сайт в сети «Интернет», объект страхования, перечень страховых случаев, срок действия договора страхования, права и обязанности выгодоприобретателя, страховую сумму и указанные в абзаце втором пункта 3.10.3 настоящего Базового стандарта размеры обязательств страховщика (если применимо).

3.12. Кредитный кооператив обязан обеспечить конфиденциальность сведений о привлеченных кредитным кооперативом денежных средствах от физического лица - члена кредитного кооператива (пайщика). Предоставление сведений о сумме личных сбережений

члена кредитного кооператива (пайщика) и условиях их привлечения кредитным кооперативом кому-либо, кроме самого пайщика, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством или договором передачи личных сбережений, на основании которого привлечены денежные средства от члена кредитного кооператива (пайщика).

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ С ИХ ВОЗВРАТОМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА)

4.1. Кредитный кооператив предоставляет займы, исполнение обязательств по которым обеспечено ипотекой (в том числе с их возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала) (далее по тексту – ипотечные займы), на условиях возвратности, платности, срочности.

4.2. Условия предоставления ипотечных займов членам кредитного кооператива (пайщикам) (наименование программ, продуктов, диапазоны сумм и сроков кредитования, процентных ставок, правил начисления процентов, размер и порядок применения штрафных санкций и др.) определяются внутренним нормативным документом кредитного кооператива - положением о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам), утвержденным общим собранием членов кредитного кооператива (пайщиков), и применяются кредитным кооперативом в пределах диапазонов и ограничений, установленных данным положением.

4.3. Положение о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) не должно противоречить требованиям Базового стандарта.

4.4. Положение о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) не должно содержать условия предоставления ипотечных займов для отдельных членов кредитного кооператива (пайщиков), отличные от условий, установленных для всех членов кредитного кооператива (пайщиков).

4.5. Кредитный кооператив вправе определять в Положении о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) льготные условия предоставления ипотечных займов при соблюдении принципа равенства всех членов кредитного кооператива (пайщиков), подпадающих под действие такой программы.

4.6. Решение о предоставлении члену кредитного кооператива (пайщику) ипотечного займа принимается уполномоченным органом кредитного кооператива в соответствии с положением о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) исходя из оценки платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика) или членов кредитного кооператива (пайщиков), выступающих

созаёмщиками, стоимости предоставленного им (ими) обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного займа.

4.7. Предоставление ипотечных займов членам кредитного кооператива (пайщикам) может дополнительно обеспечиваться поручительством, а также иными способами обеспечения исполнения обязательств.

4.8. Не допускается устанавливать в договоре ипотечного займа условия, отличные от условий, определённых в положении о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.9. Договор ипотечного займа должен содержать условия:

4.9.1. о сумме передаваемых денежных средств;

4.9.2. о способе передачи денежных средств;

4.9.3. о размере платы (процентов) за пользование членом кредитного кооператива (пайщиком) денежными средствами, указываемом в процентах годовых;

4.9.4. о порядке взимания платы (процентов) за пользование членом кредитного кооператива (пайщиком) денежными средствами;

4.9.5. о цели предоставления ипотечного займа и праве кредитного кооператива контролировать целевое использование денежных средств, предоставленных по договору ипотечного займа;

4.9.6. о сроке, на который заключается договор ипотечного займа, и о порядке возврата денежных средств, в том числе периодичность (сроки) платежей по договору ипотечного займа и условие о возможности досрочного возврата денежных средств;

4.9.7. об ответственности заемщика за нарушение обязательств по договору ипотечного займа, размере неустойки (штрафа, пени) или порядке их определения;

4.9.8. о согласии (или несогласии) заёмщика на уступку кредитным кооперативом прав (требований) по договору ипотечного займа третьим лицам;

4.9.9. о способе, которым дополнительно обеспечивается исполнение

обязательств по договору ипотечного займа;

4.9.10. о подсудности споров.

4.10. До заключения договора ипотечного займа на приобретение или строительство жилого помещения заемщиками, имеющими детей и располагающими Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, кредитный кооператив обязан проверить наличие объекта недвижимости и его соответствие условиям проживания в целях контроля действительного улучшения условий проживания заёмщика и членов его семьи, а также оформить результаты проверки соответствующим документом, определенным внутренними документами кредитного кооператива.

4.11. Для обеспечения контроля целевого использования средств материнского (семейного) капитала договор ипотечного займа на приобретение или строительство жилого помещения членом кредитного 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.

4.12. Кредитный кооператив не вправе предоставлять ипотечные займы с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала для финансирования сделок, в результате которых не обеспечивается целевой характер использования средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий, а также совершения сделок, в результате которых отсутствует фактическое улучшение жилищных условий, в том числе сделок:

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

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

4.13. При предоставлении ипотечных займов с последующим погашением их средствами материнского (семейного) капитала не допускается повторное в течении одного года использование одного и того же объекта недвижимости (либо части объекта

недвижимости) в сделках при заключении договоров ипотеки, связанных с предоставлением займов с погашением их из средств материнского (семейного) капитала, кроме случаев, когда доли всем членам семьи продавца были выделены до отчуждения жилья и предоставлено постановление органов опеки и попечительства, разрешающее отчуждение долей несовершеннолетних.

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

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

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

4.15. Кооператив обязан вести отдельный учет дебиторской задолженности, образовавшейся в связи с предоставлением ипотечных займов членам кредитного кооператива (пайщикам).

4.16. Доля дебиторской задолженности по ипотечным займам, погашение которых предполагается осуществлять за счет средств материнского (семейного) капитала, должна составлять не более 60% (шестидесяти) от общей суммы задолженности по предоставленным кредитным кооперативом займам.

5. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТИ ЧЛЕНА КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКА), ЛИЦ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ПОРУЧИТЕЛЬСТВО, ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА (В ТОМ ЧИСЛЕ С ЕГО ВОЗВРАТОМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА)

5.1. Оценка платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика) или членов кредитного кооператива (пайщиков), выступающих созаёмщиками при получении ипотечного займа (в том числе с его возвратом за счет средств материнского (семейного) капитала), а также лиц, готовых предоставить поручительство по договору займа, осуществляется кредитным кооперативом до принятия решения о предоставлении ипотечного займа.

5.2. Оценка платежеспособности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, осуществляется на основании представленных ими в кредитный кооператив документов (в том числе заявления о предоставлении ипотечного займа) и иной информации, которой располагает кредитный кооператив.

5.3. Процедуры оценки платежеспособности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, допустимый уровень платёжеспособности и вероятности возврата ипотечного займа устанавливаются положением о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) и должны включать в себя:

5.3.1. Проверку источников получения регулярных доходов лицами, указанными в пункте 5.1 Базового стандарта, в том числе:

5.3.1.1. размер заработной платы по основному месту работы и по совместительству;

5.3.1.2. доходы от предпринимательской деятельности;

5.3.1.3. доходы в виде дивидендов, процентов и выплат;

5.3.1.4. пенсионные выплаты и стипендии;

5.3.1.5. доходы от сдачи имущества в аренду;

5.3.1.6. алименты и пособия на детей;

5.3.1.7. иные доходы, определенные кредитным кооперативом в положении о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам).

5.3.2. Результаты оценки предмета залога.

5.3.3. Анализ регулярных расходов заемщика.

5.3.4. Расчёт (оценку) платежеспособности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, исходя из условий предоставления ипотечного займа и возможности возврата суммы ипотечного займа с учетом обеспечения.

5.3.5. Вывод о способности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, надлежащим образом исполнить обязательства по договору ипотечного займа исходя из запрашиваемых условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий ипотечного займа или способов обеспечения по нему.

5.4. Расчёт (оценка) платежеспособности лиц, указанных в пункте 5.1 Базового стандарта, выполняется уполномоченным должностным лицом кредитного кооператива, и её результаты оформляются в письменном виде.

5.5. Результаты оценки платёжеспособности представляются органу кредитного кооператива, принимающему решение о предоставлении ипотечного займа.

5.6. Решение органа кредитного кооператива о предоставлении ипотечного займа члену кредитного кооператива (пайщику) оформляется протоколом, который должен содержать один из следующих вариантов принятого решения:

5.6.1. предоставить ипотечный заём (с указанием следующих условий предоставляемого займа: сумма займа, срок возврата займа, процентная ставка по займу, способы обеспечения);

5.6.2. предложить члену кредитного кооператива (пайщику) изменить условия предоставления ипотечного займа или предоставить дополнительные способы обеспечения исходя из результатов оценки платёжеспособности лиц, указанных в пункте 5.1;

5.6.3. отказать в предоставлении ипотечного займа.

5.7. Орган кредитного кооператива не вправе принимать решение о предоставлении ипотечного займа лицам, указанным в пункте 5.1 Базового стандарта, в случае если уровень оценки их платёжеспособности или оценка возможности возврата суммы ипотечного займа ниже установленных кредитным кооперативом требований.

6. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДОГОВОРОВ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА

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

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

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

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

6.4.1. отсылки к договору, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;

6.4.2. об объеме ответственности поручителя (принимает ли он на себя ответственность за исполнение обязательства в целом или в его части) с указанием суммы;

6.4.3. об обстоятельствах, при которых наступает ответственность поручителя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств должника;

6.4.4. о виде ответственности поручителя (солидарная и(или) субсидиарная ответственность).

6.4.5. о правах и обязанностях поручителя и кредитного кооператива;

6.4.6. о прекращении поручительства;

6.4.7. о сроке договора поручительства;

6.4.8. о подсудности споров в случае их возникновения между кредитным кооперативом и поручителем.

7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДОГОВОРОВ ЗАЛОГА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА

7.1. В случае обеспечения исполнения обязательств заемщика - члена кредитного кооператива (пайщика) по договору займа залогом недвижимого или движимого имущества кредитный кооператив обязан заключить с залогодателем договор залога.

7.2. Залогодателем может выступать сам член кредитного кооператива (пайщик), которому предоставлен заем, или иное лицо, готовое предоставить обеспечение по договору займа.

7.3. Заложенное имущество должно принадлежать залогодателю на праве собственности, не должно быть кому-либо передано или заложено, не должно состоять под арестом или являться предметом спора. По соглашению сторон возможен последующий залог.

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

7.5. Договор залога заключается в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма. Договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению.

7.6. Договор залога, заключаемый кредитным кооперативом с залогодателями в качестве обеспечения по договору займа, должен соответствовать требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) должен соответствовать требованиям Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7.7. Договор залога, заключаемый кредитным кооперативом с залогодателями в качестве обеспечения по договору займа, должен содержать условия:

- 7.7.1. отсылки к договору займа, из которого возникло или возникнет в будущем обеспечиваемое обязательство;
- 7.7.2. о предмете залога (описание заложенного имущества) и его оценке;
- 7.7.3. о существе, размере и сроке исполнения договора займа;
- 7.7.4. о правах, обязанностях и ответственности сторон.

8. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА, КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ВОЗВРАТ ЗАЙМА ЧЛЕНОМ КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКОМ)

8.1. Оценка предмета залога, которым обеспечивается возврат займа членом кредитного кооператива (пайщиком), осуществляется по соглашению сторон - кредитного кооператива и залогодателя - или профессиональными оценщиками в соответствии с положением о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам).

8.2. Кредитный кооператив проводит анализ стоимости предлагаемого в качестве залога имущества согласно предоставленным документам, подтверждающим право собственности и стоимость данного имущества.

8.3. При определении залоговой стоимости передаваемого в залог имущества, в том числе бывшего в употреблении, должностные лица кредитного кооператива обязаны ориентироваться на его среднюю рыночную стоимость для уточнения его рыночной стоимости. При этом принимается во внимание физическое состояние/износ передаваемого в залог имущества.

8.4. Расходы на проведение оценки заложенного имущества кредитный кооператив вправе возлагать на заемщика или залогодателя.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Базовый стандарт применяется со дня размещения на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9.2. Со дня вступления в силу настоящего Базового стандарта не применять Базовый стандарт совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке (утвержден Банком России, Протокол от 27.07.2017 № КФНП-26).