


Республика Татарстан,
г. Набережные Челны
пр-кт Набережночелнинский, д.80,
помещение 190
т.8(8552) 92-29-11
e-mail: info@tzi.ru
www.ипотекататжилинвест.рф



ИНН/КПП 1650111101/165001001
ОГРН 1031616053358
р/сч 40701810800000000026
к/сч 30101810622029205933
БИК 049205933
ПАО «АКИБАНК»
г. Набережные Челны



Утверждено
Протоколом собрания членов Правления
Ипотечного кооператива «ТатЖилИнвест»
№7 от «13» июня 2023 г.
Директор
 Э.В. Дубинин

**Положение о предоставлении займа
членам Ипотечного Кредитного Потребительского Кооператива Граждан «ТатЖилИнвест» с
14.06.2023 г. по 31.12.2023 г.**

1. Основные принципы предоставления займов

1.1 Ипотечный кредитный потребительский кооператив граждан «ТатЖилИнвест» (далее – Кооператив) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, своим Уставом и настоящим Положением предоставляет займы членам Кооператива на улучшение жилищных условий, внутренними нормативными документами Кооператива, а также решениями Общего собрания членов Кооператива, решением Правления кооператива.

1.2 Предоставление займов Кооператив осуществляет членам Кооператива, внесшим вступительный взнос в полном объеме, которые солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам пайщикам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов Кооператива.

В Кооперативе ведется реестр членов Кооператива. Специалист Кооператива вносит соответствующую запись в реестр членов Кооператива.

По требованию Кооператива и Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости) предмет залога должен быть застрахован.

1.3 Займы предоставляются только на договорной основе при соблюдении принципов распределения займов на основе взаимного доверия между членами Кооператива, обеспеченности, срочности, возвратности, платности, целевого использования займа.

1.4 Основные направления деятельности по выдаче займов определяются общим собранием участников Кооператива — высшим органом управления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом. Нормы настоящего положения применяются, если иное не предусмотрено решениями общего собрания.

1.5 Сумма займа составляет от 100 000 (сто тысяч) рублей до 3 000 000 (три миллиона) рублей.

1.6. Срок займа составляет от 1 (одного) года до 10 (десять) лет.

1.7 Процентная ставка 16% годовых.

1.8 Заемщик обязан вернуть полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные проценты за весь фактический период пользования займом.

Расчет размера денежного обязательства (основного долга и процентов) производится с точностью до копейки, при этом округление производится по математическим правилам. Базой для начисления процентов по займу является действительное число календарных дней в году 365 и 366 дней соответственно.

Проценты по займу начисляются ежемесячно на сумму займа с даты подписания настоящего договора и до окончательного возврата займа включительно, так как сумма займа резервируется с даты подписания настоящего договора.

1.9 Все вопросы, связанные с предоставлением займа, решаются заемщиком и Кооперативом на основании договоров займа, соглашений, обеспечивающих возврат заемных средств. Договор должен предусматривать возможность изучения Кооперативом хозяйственной деятельности заемщика, его финансового положения, целевого использования заемных средств, экономической эффективности осуществляемых мероприятий, сохранности предмета залога.

2. Прием заявки на предоставление займа

2.1 Любой член Кооператива – физическое лицо имеет право обратиться в Кооператив с заявкой о предоставлении займа.

2.2 Заявка подается в Правление Кооператива с указанием цели использования, суммы, срока использования, способа обеспечения займа, а также предоставляются для предварительного рассмотрения следующие документы: паспорт, ИНН, справка с места жительства. При предварительном одобрении предоставляется весь пакет документов, указанный в п.2.5.

2.3 Рассмотрение заявки осуществляется в порядке поступления заявлений.

2.4 Предоставленные средства могут использоваться исключительно на цели согласно заключенному договору.

2.5 Для получения займа предоставляют следующие документы:

- заявление о принятии в Кооператив;
- заявление - гарантия о несостоятельности (банкротстве);
- заявление о выдаче займа;
- анкета заемщика;
- согласие на обработку персональных данных;
- согласие на получение информации из ЦККИ;
- копия паспорта (фото, прописка, семейное положение) (заемщика, созаемщика);
- копия ИНН (заемщика, созаемщика);
- копия СНИЛС (заемщика, созаемщика);
- две фотографии 3х4;
- справка с места жительства (заемщика, созаемщика);
- выписка из домовой книги (заемщика, созаемщика);
- свидетельство о браке (разводе);
- сертификат на получение материнского (семейного) капитала (если имеется);
- справка территориального органа Пенсионного фонда РФ об остатке средств материнского (семейного) капитала (если имеется);
- копии Свидетельства о рождении детей;
- иные документы, необходимые для определения платежеспособности заемщика, поручителя, залогодателя, обеспечивающих исполнение обязательства.

Документы на приобретаемый объект недвижимости:

- копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости;
- копия технического паспорта на объект недвижимости;
- справка с места жительства и об отсутствии задолженности;
- выписка из домовой книги;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- копии паспортов собственников (фото, прописка, семейное положение);
- копия нотариального отказа соседей на продажу малосемейки;
- постановление Исполнительного комитета муниципального образования разрешающее продажу (покупку) недвижимости, если в продаваемом или покупаемом

жилые дети имеют право собственности;

– независимая оценка объекта недвижимости.

2.6 Кооператив запрещает доступ к заемному финансированию для потенциальных заемщиков:

– осуществляющих сомнительные операции, противоречащие действующему законодательству РФ и нормативным актам Банка России в сфере ПОД/ФТ;

– в отношении которых выявлены факты предоставления преднамеренно искаженных сведений о себе, в т.ч. сведений финансового характера;

– признанных в законодательно установленном порядке недееспособными;

– в отношении которых возбуждены уголовные дела, производство о банкротстве или ведется исполнительное производство;

– финансирующих бизнес, по проверкам которых выявлены нарушения финансово-хозяйственной деятельности налоговыми органами, правоохранительными органами и органами прокуратуры;

– приобретающих имущество, находящееся в споре или под арестом.

2.7 После проведения собеседования с потенциальным заемщиком сотрудник Кооператива производит проверку сведений, полученных от него в личной беседе, составляется заключение.

Руководствуясь полученными от потенциального заемщика данными, проводится поиск информации о заемщике, его поручителях (имуществе), в том числе по базам данных, находящихся в открытом доступе (официальные сайты: ФССП, ФНС, Росреестра, Суд общей юрисдикции и Арбитражный суд, реестр банкротов, сайт по вопросам миграции РТ, сайт Федеральной нотариальной палаты, сайт Росфинмониторинга, сайт Европейского центра мониторинга наркотиков и наркомании, сайт по вопросам борьбы с финансированием терроризма, БКИ, документы с ГРЦ).

3. Условия предоставления целевых займов на улучшение жилищных условий семей членов Кооператива – владельцев сертификатов на материнский (семейный) капитал

3.1 Условия предоставления целевых займов на улучшение жилищных условий семей членов Кооператива - владельцев сертификатов на материнский (семейный) капитал (далее по тексту Условия) разработаны и применяются кооперативом в соответствии Главами 4,5 «Базового стандарта совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке», утвержденного Банком России (далее по тексту Базовый стандарт), настоящим Положением.

3.2 Порядок предоставления целевого займа.

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

1) Положительном заключении о способности вновь приобретаемого (строящегося) жилого помещения улучшить жилищные условия семьи члена Кооператива – заемщика и наличии его мотивации в таком улучшении.

2) Расположение намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения в населенном пункте, расположенном на территории, соответствующей принципу территориальной общности, на основе которого кооператив осуществляет свою деятельность.

3) Положительном заключении об уровне платежеспособности заемщика, созаемщика, позволяющем безболезненно для бюджета семьи исполнять обязательства по целевому займу.

4) Отсутствии угрозы, что в результате предоставления целевого займам будет нарушен предельный 60% уровень дебиторской задолженности по займам, в общей

сумме обслуживаемой кооперативом дебиторской задолженности по предоставленным членам Кооператива займам.

Целевые займы предоставляются на основании заявления члена Кооператива:

1) Реквизиты принадлежащего ему сертификата на материнский (семейный) капитал и сумму причитающихся ему средств государственной поддержки, подтвержденную справкой территориального органа Пенсионного фонда.

2) Идентифицирующие признаки намечаемого к приобретению жилого помещения. В случае, если заем привлекается для финансирования строительства жилого дома, в заявлении указываются идентифицирующие признаки участка для строительства и проектные параметры жилого дома, намечаемые сроки начала и завершения строительства, а также сведения об уже произведенных подготовительных или строительных работах (при наличии).

3) Сведения о продавце и правоустанавливающих документах на намечаемое к приобретению жилое помещение или на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства.

4) Стоимость намечаемого к приобретению жилья и сумму испрашиваемого займа.

5) Предпочтительный срок пользования займом.

6) О лицах, готовых поручиться за исполнение членом Кооператива своих обязательств по займу (или выступающих созаемщиками по договору).

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

3.3 Оценка качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения, в частности, включает следующие компоненты:

1) Соответствие признакам жилого помещения, установленным ч. 2, ст. 16 ЖК РФ, требованиям, установленным разделом II Постановления правительства РФ от 28.01.2006 № 47, а также планировочным, инженерным санитарным и иным требованиям, предъявляемым к жилью.

2) Пригодность для проживания семьи с детьми, в т.ч.:

– Наличие инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры (магазины, школы, детские сады, поликлиники, удаленность и интенсивность транспортного сообщения с центральным населенным пунктом, где расположены такие учреждения).

– Возможность трудоустройства супруга в месте, где расположено приобретаемое жилое помещение или намечается строительство жилого дома.

3) Существующие жилищные условия семьи: уровень инженерной обеспеченности жилого дома, инфраструктурной обеспеченности района проживания, условий проживания совместно с родителями или иными жильцами.

4) Отсутствие задолженности по оплате коммунальных платежей, а при наличии такой задолженности - гарантийное письмо собственника о ее погашении в определенный срок.

5) Отсутствие задолженности по взносам в фонд капитального ремонта.

6) Отсутствие фактов ареста, залога, иных ограничений и обременений.

3.4. Оценка платежеспособности члена Кооператива, лиц, предоставивших поручительство и лиц, выступающих созаемщиками (далее - обязанные лица).

3.4.1. Принятие обязанными лицами значительных денежных обязательств по возврату и обслуживанию целевого займа, предполагает наличие возможности своевременно и в полной мере исполнять эти обязательства за счет располагаемых

источников доходов и экономии текущих расходов, за счет жилого помещения, приобретенного на средства целевого займа.

Платежеспособность обязанных лиц определяется из уровня совокупного дохода их семей. Проверка источников дохода обязанных лиц обусловлена не только общими соображениями оценки платежеспособности, но и для получения кооперативом возможно более полных сведений об обязанных лицах, характере их деятельности, риске вовлечения кооператива в легализацию преступных доходов.

В качестве самостоятельного ресурса дохода выступает причитающаяся члену Кооператива – заемщику сумма материнского (семейного) капитала. Этот ресурс, направляемый целевым назначением на исполнение обязательств по целевому займу, может учитываться в составе семейного дохода в случаях:

– Если в результате оценки качеств намечаемого к приобретению (строительству) жилого помещения кооператив минимизировал риск отказа пенсионного фонда в перечислении средств материнского (семейного) капитала на погашение обязательств по целевому займу.

– Если средства материнского (семейного) капитала погашают только часть расходов на финансирование договора купли-продажи или строительства жилого помещения. При этом оставшаяся часть расходов погашается за счет предоставленного кооперативом займа в большей сумме или располагаемых семьей собственных средств.

3.4.2. Доходы, учтенные в составе совокупного семейного дохода сопоставляются с регулярным уровнем семейных расходов. В составе регулярных семейных расходов, в частности, учитываются расходы на питание, оплату коммунальных услуг, приобретение одежды и обуви, обучение и оздоровление детей. В зависимости от сезона, приходящегося на период погашения целевого займа, уровень расходов может корректироваться, например, на приобретение зимней одежды, школьных принадлежностей, оплату летнего отдыха.

Уровень регулярных семейных расходов рассчитывается совместно с членом Кооператива – заемщиком по заявленным им суммам затрат на неотложные семейные нужды и прогнозируемым эпизодическим затратам сезонного характера.

3.4.3 После определения приемлемого уровня платежеспособности, взаимодействующий с членом Кооператива сотрудник рассчитывает и предлагает на согласование члену Кооператива варианты схемы погашения целевого займа, основываясь на продуктовой линейке целевых займов.

По общему правилу, срок пользования займом рассчитывается от размера среднемесячного платежа, но не из ожидания, что обязательства по целевому займу будут погашены средствами материнского (семейного) капитала через непродолжительный срок¹. На случай направления территориальным органом ПФР средств материнского (семейного) капитала на погашение обязательств по займу, договором предусматривается возможность досрочного исполнения заемщиком обязательств по целевому займу полностью или в части, без предварительного уведомления кооператива об этом.

Проценты начисляются и оплачиваются согласно графику платежей.

Графиком погашения займа может быть предусмотрен льготный период, когда член Кооператива обязуется оплачивать только проценты за пользование займом. В случае, если по истечению льготного периода территориальным органом ПФР не перечислены средства материнского (семейного) капитала на погашение обязательств по займу, то ежемесячный платеж производится согласно графику платежей, указанному в Приложении № 1 к Договору займа на улучшение жилищных условий.

¹ В соответствии с п.18 Постановления Правительства РФ от 12.12.2007 N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», решение об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации в месячный срок с даты приема заявления. В случае удовлетворения заявления перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала осуществляется ...территориальным органом Пенсионного фонда ... в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления.

Исполнение членом Кооператива обязательств по целевому займу обеспечивается ипотечным залогом, возникающим в силу ч.1, ст. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости)».

Для равномерного исполнения обязательств по целевому займу между супругами, кооператив может применять институт созаемщиков. В таком случае, в договоре целевого займа в качестве созаемщиков указываются оба супруга, которые являются солидарными должниками кооператива.

При неисполнении обязательств по целевому займу, кооператив может предъявить требование о взыскании задолженности как заемщику, созаемщикам в любой очередности, либо одновременно ко всем, заявив при этом иск об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Если член Кооператива дорожит представившейся возможностью улучшить жилищные условия семьи и выражает готовность продолжить исполнять обязательства по целевому займу даже при возникновении финансовых затруднений (при отказе пенсионного фонда направить средства М(С)К на погашение обязательств по займу), его мотивацию можно принять как дополнительное средство обеспечения.

3.4.4 Заключение взаимодействующего с членом Кооператива сотрудника представляется на рассмотрение комитета по займам. По результатам рассмотрения заявки на предоставление целевого займа оформляется протокол заседания комитета по займам, содержащий один из следующих вариантов принятого решения:

- Предоставить целевой заем с указанием суммы займа, процентной ставки, срока пользования займом и способов обеспечения.

- Предложить члену Кооператива выбрать иное, нежели заявленное им к приобретению (строительству), жилое помещение, которое в большей степени соответствовало бы определенной Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" цели улучшения жилищных условий семьи.

- Предложить члену Кооператива изменить период пользования займом с тем, чтобы соотнести размер ежемесячного платежа с фактическим уровнем его платежеспособности, предоставить дополнительное обеспечение по займу.

- Отказать члену Кооператива в предоставлении целевого займа.

Решение об отказе в предоставлении целевого займа принимается комитетом по займам в следующих случаях:

- Если выявится недостаточная степень социализации семьи, влекущая угрозу лишения супруга (супругов) родительских прав.

- Если член Кооператива настаивает на приобретении (строительстве) за счет целевого займа жилого помещения, очевидно не обеспечивающего улучшение жилищных условий его семьи.

- Если уровень платежеспособности члена Кооператива или предоставленное им обеспечение исполнения обязательств по целевому займу не соответствуют минимальному уровню платежеспособности.

3.4.5 В случае, если при оценке заявки на предоставление целевого займа у взаимодействующего с членом Кооператива сотрудника или впоследствии, при рассмотрении решения комитетом по займам, возникают подозрения, что член Кооператива намеревается получить целевой заем с преступной целью «обналичить» средства материнского (семейного) капитала, об этом направляется сообщение ответственному сотруднику.

Ответственный сотрудник проверяет заявку члена Кооператива по программе выявления операций и в случае подтверждения подозрений, направляет сведения о такой операции в Росфинмониторинг в течение трех рабочих дней, как это предусмотрено ч.3, ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». В случае, если в связи с признанием заявки члена Кооператива подозрительной, ему будет отказано в предоставлении целевого займа, информация о таком отказе

направляется в Росфинмониторинг не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе.

3.4.6 При положительном решении комитета по займам взаимодействующий с членом Кооператива сотрудник составляет договор целевого займа и организует его подписание сторонами.

3.4.7 Днем предоставления займа считается день перечисления денежных средств с расчетного счета кооператива на указанный членом Кооператива или его супругом (супругой) банковский счет.

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

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

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

4. Порядок выдачи и погашения займов

4.1. На основании полученной и собранной информации выносятся следующие решения:

- выдача займа;
- отказ в выдаче займа.

4.2. По результатам рассмотрения поступивших от члена Кооператива документов Правление Кооператива может отказать члену Кооператива в предоставлении займа без объяснения причин.

В случае принятия положительного решения в выдаче займа Заемщик:

1) заключает договор займа одновременно с подписанием договора купли-продажи недвижимого имущества, регистрирует право собственности и ипотеку в силу закона в пользу Кооператива при условии отсутствия иных ограничений в органе, осуществляющим государственную регистрацию;

2) заключает (если это предусмотрено договором займа) одновременно с подписанием договора займа договор залога недвижимого имущества (договор ипотеки). Договор ипотеки недвижимого имущества должен быть оформлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и зарегистрирован в органе, осуществляющим государственную регистрацию, в пользу Кооператива при условии отсутствия иных ограничений в органе, осуществляющим государственную регистрацию.

Выдача займа производится после предоставления документов о государственной регистрации права в течении 5 рабочих дней, при наличии ипотеки в силу закона в пользу Кооператива и отсутствии сведений в ЕГРН о государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, а также иных ограничений (обременений). Подтверждением получения денежных средств по договору займа будет являться платежное поручение или расходно-кассовый ордер.

4.3. Заемщик обязан вернуть сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа, графиком платежей.

4.4. Информация о полной стоимости займа по договору займа доводится кооперативом до члена Кооператива в целях информирования и достижения

однозначного понимания членом Кооператива затрат, связанных с получением и использованием заемных средств. Полная стоимость займа определяется в процентах годовых по формуле:

$$\sum_{i=0}^n \frac{ДП_i}{(1 + ПСЗ)^{\frac{(d_i - d_0)}{365}}} = 0$$

Где

d_i - дата i -го денежного потока (платежа);

d_0 - дата начального денежного потока (платежа) (совпадает с датой перечисления денежных средств заемщику);

n - количество денежных потоков (платежей);

ДП $_i$ - сумма i -го денежного потока (платежа) по договору займа.

В расчет ПСЗ включаются следующие платежи:

- 1) по погашению суммы займа;
- 2) по уплате процентов по договору займа.

В расчет ПСЗ не включаются следующие платежи:

- 1) штрафы, пени;
- 2) паевые и вступительные взносы;
- 3) членские взносы, предусмотренные Уставом кооператива.

4.5. В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не позднее даты подписания договора займа за свой счет застраховать и ежегодно производить очередной страховой взнос без просрочек в страховой компании, письменно согласованной с Кооперативом:

– жизнь и потерю трудоспособности в пользу Кооператива на срок действия договора займа плюс один рабочий день, заключив договоры (полисы) страхования жизни и потери трудоспособности, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Кооператив;

– жилое помещение от рисков утраты и повреждения в пользу Кооператива на срок действия договора займа плюс один рабочий день, заключив договор (полис) страхования имущества, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Кооператив.

Страховое возмещение по условиям указанных Договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату срока их действия по каждому Договору не должно быть меньше остатка ссудной задолженности, увеличенного на десять процентов.

В случае неуплаты (просрочки платежа) очередного страхового взноса пайщик уведомлен настоящим Положением с увеличением годовой процентной ставки на 2 (два) процента до полного погашения задолженности по оплате страховых взносов.

При полном погашении задолженности по страховым взносам повышенная процентная ставка сохраняется на весь текущий период внесения платежей по договору займа.

4.6. Сумма займа или соответствующая часть считается возвращенной Заемщиком в момент внесения ее в кассу или в момент перечисления соответствующей суммы на банковский счет Кооператива. Списание денежных средств с банковского счета Заемщика не освобождает его от ответственности за возврат суммы займа, если эти средства не поступили на счет Кооператива.

4.7. Заемщик может погасить сумму займа как полностью, так и частями досрочно. В случае, если Заемщик путем полного или частичного погашения основного долга воспользовался мерой государственной поддержки семье с детьми в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2019 № 157-ФЗ, и АО «ДОМ.РФ» в последствии, на основании Соглашения о сотрудничестве, утвержденного приказом и.о. генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 20.09.2019 №387-од требует в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с Кредитора возврата ранее выплаченных ему денежных средств

государственной поддержки, то Кредитор производит перерасчет основного долга и начисленных процентов.

При частичном досрочном погашении займа, погашаемого путем внесения ежемесячных платежей, размер последующих ежемесячных платежей, не изменяется; срок договора займа сокращается.

4.8. Кооператив обязуется снять обременение в связи с исполнением Заемщиком залоговых обязательств в полном объеме.

В связи с исполнением Заемщиком залоговых обязательств в полном объеме, Кредитор снимает обременение по заявлению Заемщика, а также осуществляет действия связанные с целью аннулирования записи об ипотеке в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

5. Мониторинг займа

5.1. Под мониторингом выданного займа понимается совокупность действий, контролирующая целевое использование полученных средств, своевременную уплату процентов, возврат основного долга и состояние обеспечения возврата займа. Мониторинг осуществляется с момента предоставления займа до полного погашения долга, включая проценты, штрафы.

5.2. Специалисты Кооператива осуществляют контроль за своевременностью исполнения договора займа и соответствия графику платежей, но не менее одного раза в три месяца.

5.3. Заемщик при получении займа обязан использовать его только по целевому назначению. Контроль за целевым эффективным использованием средств, предоставляемых заемщику, обеспечивается на всех его этапах до их полного возврата, т.е. в течение срока действия договора займа. Кооператив имеет право потребовать от заемщика досрочного возврата займа, в случае нарушения обязательств по договору.

5.4. В период использования средств заемщик обязан предоставлять информацию о сохранности находящегося в залоге имущества, изменении условий содержания объекта, иные документы, необходимые для определения платежеспособности заемщика, созаемщика, залогодателя, лиц, обеспечивающих исполнение обязательства.

5.5. Контроль за состоянием обеспечения возврата займа осуществляют специалисты Кооператива не реже одного раза в три месяца (если не установлен иной график).

5.6. При образовании просрочки по очередному платежу сотрудник Кооператива должен предпринять одно из следующих действий:

- звонок заемщику, выяснение причин возникновения просрочки;
- встреча (собеседование) с заемщиком, вручается уведомление об образовавшейся просрочке;
- уведомление заемщику о допущенной просрочке и необходимости его погашения;
- подача искового заявления в суд.

5.7. Если заемщик, допустивший просрочку по договору займа, стремится исполнить свои обязательства, Кооператив будет способствовать преодолению им кризисных ситуаций, не возбуждать иски в судах и не обращать взыскание на их личное имущество.

6. Обеспечение своевременного возврата займов

6.1 Своевременный возврат займов обеспечивается ипотекой (залогом) объекта недвижимого имущества, возникающей в силу закона, страхованием жизни и потери трудоспособности, страхованием риска утраты и повреждения жилого помещения.

Заемщик может погасить сумму займа как полностью, так и частями досрочно с первого дня пользования займом. При частичном досрочном погашении займа, погашаемого путем внесения ежемесячных платежей, размер последующих ежемесячных платежей, не изменяется; срок договора займа сокращается.

6.2 В случае отказа Заемщика страховать жизнь и потерю трудоспособности, страховать риск утраты и повреждения жилого помещения, сотрудник Кооператива доводит данную информацию директору Кооператива на основании служебной записки.

Директор Кооператива принимает решение согласно п.4.5. настоящего Положения (увеличение годовой процентной ставки на 2 (два) процента до полного погашения задолженности по оплате страховых взносов) в виде резолюции.

Увеличение процентной ставки осуществляется без дополнительного уведомления заемщику, согласно условиям договора займа.

6.3 Заемщик 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, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) Размер займа, предоставленного по договору займа, не превышает максимальный размер займа, установленный Правительством Российской Федерации для займов, по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода.

2) Условия договора займа ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков) с учетом вариаций, предусмотренных п.2 ч.1 ст.6.1-1 Закона № 353-ФЗ.

3) Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве. 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 ч.2 ст.50 Жилищного кодекса РФ.

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

Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

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

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

3) временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;

4) снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по договору займа, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, 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 Кооперативом у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями договора займа и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;

5) увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения договора займа,

с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кооперативом у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями 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.

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

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

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

6.4 При просрочке возврата займа по истечении 30 (тридцати) календарных дней Заемщик обязуется выплатить Кооперативу пени из расчета 0,1 (ноль целых одна десятая) процента за каждый день просрочки от неоплаченной суммы процентов за пользование займом, начиная со следующего дня с момента просрочки платежа, до полного расчета исполнения денежного обязательства.

При просрочке возврата займа по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней Заемщик обязуется выплатить Кооперативу проценты за просрочку возврата займа, в размере установленной ключевой ставкой Центрального банка Российской Федерации на день заключения настоящего договора от суммы выданного займа ежемесячно до полного исполнения денежного обязательства.

6.5 В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения ими обязательств по Договору в полном объеме устанавливается очередность погашения требований Кооператива в соответствии со статьей 319 ГК РФ:

- В первую очередь – на возмещение судебных и иных расходов Кооператива по принудительному взысканию задолженности по настоящему Договору (п. 1 ст. 88 ГПК РФ, ст. 94 ГПК РФ);
- Во вторую очередь – требование по выплатам процентов за пользование займом;
- В третью очередь - требование по выплатам основной суммы займа (долга);
- В четвертую очередь - требование по выплатам процентов за просрочку возврата займа.

Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим им имуществом, за исключением доходов и имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

7. Уведомления и сообщения.

7.1 Сторона договора обязана направлять уведомление (сообщение) другой стороне одним из ниже перечисленных способов:

7.1.1 заказным письмом по адресу, указанному в реквизитах договора займа. Датой получения стороной договора уведомления считается дата, указанная в извещении оператора почтовой связи о получении стороной договора уведомления или о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления. Каждая из сторон договора займа несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений.

Возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением

- об отказе Стороны договора от его получения;
- об отсутствии Стороны договора по указанному в договоре адресу;
- об истечении срока хранения заказного письма;

является основанием для признания надлежащего исполнения Сторонами обязанностей по отправлению уведомления (сообщений).

7.1.2 СМС - уведомлением по указанному в анкете номеру телефона.

7.1.3 Сообщением на адрес электронной почты, E-mail, указанный в анкете.

7.1.4 Телефонограммой.

7.2. Почтовые расходы, понесенные Кооперативом в связи с исполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, возмещаются заемщиком.

Стороны обязуются сообщать друг другу о существенных изменениях (изменение своего места нахождения, почтового адреса, номера телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента, когда стороне стало известно или должно было стать известно об изменении указанных обстоятельств.

Кооператив при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов информирует Заемщика путем размещения информации на сайте www.ипотека.татжилинвест.рф.

Заемщик при смене фамилии, паспортных данных, адреса местонахождения информирует путем направления уведомления по указанному адресу в договоре займа или предоставления лично в офис Кооператива.

В случае неисполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

8. Разрешение споров

8.1 При возникновении разногласий между Кооперативом и Пайщиком по вопросам исполнения Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

8.2 В случае невозможности их разрешения путем переговоров, они рассматриваются согласно п. 9 ст. 29 ГПК РФ.

9. Закрытие займов

9.1 Закрытие займа производится при полном погашении основного долга, процентов по займу.

9.2 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.