

Утвержден
Банком России
(Протокол N КФНП-31
заседания Комитета финансового
надзора Банка России
от 24.10.2024)

Согласован
Комитетом по стандартам кредитных
потребительских кооперативов
при Банке России
(Протокол N 19 от 05.08.2024)

БАЗОВЫЙ СТАНДАРТ СОВЕРШЕНИЯ КРЕДИТНЫМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВОМ ОПЕРАЦИЙ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ

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 N 223-ФЗ "О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка", Указания Банка России от 30.05.2016 N 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 (далее - кредитные кооперативы):

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

1.3.2. выдача ипотечных займов (за исключением ипотечных займов, погашение по которым предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала);

1.3.3. выдача займов, погашение по которым предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала (включая ипотечные займы, погашение по которым предполагается за счет

средств материнского (семейного) капитала);

1.3.4. заключение договоров поручительства и залога.

1.4. Базовый стандарт обязателен для исполнения всеми кредитными кооперативами, осуществляющими свою деятельность на основании Федерального закона от 18.07.2009 N 190-ФЗ "О кредитной кооперации" (далее - Федеральный закон N 190-ФЗ), вне зависимости от членства в саморегулируемой организации в сфере финансового рынка, объединяющей кредитные кооперативы (далее - саморегулируемая организация).

1.5. 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.

1.6. 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 - 1.3.4 пункта 1.3](#) настоящего Базового стандарта, является наличие в кредитном кооперативе утвержденных в соответствии с требованиями Федерального закона N 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 пункта 1.3](#) настоящего Базового стандарта, является членство кредитного кооператива в саморегулируемой организации.

2.3. Условием совершения операций, предусмотренных [подпунктом 1.3.4 пункта 1.3](#) настоящего Базового стандарта, является решение уполномоченного органа кредитного кооператива о предоставлении члену кредитного кооператива (пайщику) займа.

2.4. Кредитный кооператив совершает операции, предусмотренные [подпунктами 1.3.1 - 1.3.3 пункта 1.3](#) настоящего Базового стандарта, посредством выдачи (приема) наличных денежных средств в кассе кредитного кооператива, посредством проведения безналичных расчетов, зачетом взаимных требований, а также иными не запрещенными 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 N 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 - платежными поручениями, предусмотренными Положением Банка России от 29.06.2021 N 762-П "О правилах осуществления перевода денежных средств", а также иными, не запрещенными законом способами.

2.6. Кредитный кооператив не вправе совершать операции, предусмотренные [подпунктами 1.3.1 - 1.3.3 пункта 1.3](#) настоящего Базового стандарта, с лицами, не являющимися членами кредитного кооператива (пайщиками).

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ 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 или размеры сумм, сроков привлечения личных сбережений, процентных ставок, правила 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 привлеченных 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, определенных 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;

3.8.2. о размере платы (процентов, компенсации) за использование привлеченных денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков), переданных по договору передачи личных сбережений. 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 членов кредитного кооператива (пайщиков), переданных по договору передачи личных сбережений, с учетом всех выплат 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), переданных по договору передачи личных сбережений, 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 N 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.

3.9. При продлении срока действия договора передачи личных сбережений размер платы (проценты, компенсация) за использование привлеченных денежных средств членов кредитного кооператива (пайщиков), переданных по договору передачи личных сбережений, с даты продления срока действия договора передачи личных сбережений не должен превышать максимальный размер платы, определенный [пунктом 3.8.2](#) настоящего 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 членов кредитного кооператива (пайщиков), 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 членов кредитного кооператива (пайщиков).

3.10.2. Страховым случаем по договору страхования должно являться наступление гражданской ответственности кредитного кооператива за нарушение договоров, на основании которых привлекаются денежные средства членов кредитного кооператива (пайщиков), 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 от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "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 пункта 3.10 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 подпункта 3.10.3 пункта 3.10 настоящего Базового стандарта размеры обязательств страховщика (если применимо).

3.12. Кредитный кооператив обязан обеспечить конфиденциальность сведений о привлеченных кредитным кооперативом денежных средствах, переданных кредитному кооперативу по договору передачи личных сбережений. Предоставление сведений о сумме денежных средств члена кредитного кооператива (пайщика), переданных по договору передачи личных сбережений, и условиях их привлечения кредитным кооперативом кому-либо, кроме самого члена кредитного кооператива (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 И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ, ПОГАШЕНИЕ ПО КОТОРЫМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА)

4.1. Кредитный кооператив предоставляет ипотечные займы (за исключением ипотечных займов, погашение по которым предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала (далее - ипотечные займы) на условиях возвратности, платности, срочности.

4.2. Порядок предоставления ипотечных займов членам кредитного кооператива (пайщикам) (наименование программ, продуктов, диапазоны или размеры сумм, сроков кредитования, и процентных ставок, правила 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 настоящего 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 созаемщиками, стоимости предоставленного им (ими) обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного займа.

4.7. Не допускается устанавливать в договоре ипотечного займа условия, отличные от условий, определенных в положении о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

4.8. Договор ипотечного займа должен содержать условия:

4.8.1. о сумме передаваемых денежных средств;

4.8.2. о способе передачи денежных средств;

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

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

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

4.8.6. 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;

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

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

4.8.9. о способе, которым обеспечивается исполнение обязательств по договору ипотечного займа (при наличии);

4.8.10. о подсудности споров.

5. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ЗАЙМОВ, ПОГАШЕНИЕ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА (ВКЛЮЧАЯ ИПОТЕЧНЫЕ ЗАЙМЫ, ПОГАШЕНИЕ ПО КОТОРЫМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА)

5.1. Условиями предоставления кредитным кооперативом займов, погашение которых предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала (включая ипотечные займы, погашение по которым предполагается за счет средств материнского (семейного) капитала) (далее - займы с использованием средств материнского (семейного) капитала), являются:

использование заемщиком полученных средств на приобретение (строительство) жилого помещения в целях улучшения жилищных условий;

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

5.2. В отношении всех займов с использованием средств материнского (семейного) капитала кредитный кооператив до предоставления займа обязан запросить у заемщика информацию о цели использования займа, а также:

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

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

о выдаче сертификата;

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

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

- документы и сведения, указанные в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта;

- правоустанавливающие документы на квартиру (комнату или долю в квартире) (выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), полученная не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов, указанных в абзацах 2 - 4 пункте 5.2 настоящего Базового стандарта); документ, на основании которого возникло право собственности продавца на квартиру (комнату или долю в квартире) (при наличии); кадастровый паспорт жилого помещения (при наличии); технический паспорт жилого помещения (квартиры) (при наличии);

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

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

- документы и сведения, указанные в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта;

- правоустанавливающие документы на приобретаемый жилой дом с земельным участком (выписки из ЕГРН в отношении приобретаемого жилого дома, земельного участка (полученные не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов, указанных в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта); документ, на основании которого возникло право собственности продавца на приобретаемый жилой дом с земельным участком (при наличии), кадастровый паспорт приобретаемого жилого дома с земельным участком (при наличии); технический паспорт приобретаемого жилого дома с земельным участком (при наличии); выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка (при наличии);

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

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

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

- документы и сведения, указанные в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта;

- правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором планируется возведение индивидуального жилого дома (выписка из ЕГРН в отношении земельного участка; документ, на основании которого возникло право собственности продавца на земельный участок (при наличии); договор аренды земельного участка под строительство индивидуального жилого дома со сроком окончания не ранее двух лет на момент подачи документов, предусмотренных в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта; согласие арендодателя на передачу права аренды земельного участка в залог (если участок не в собственности); кадастровый паспорт земельного участка (при наличии); разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами, или уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке (при наличии); выписки из ЕГРН в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (полученные не ранее чем за 5 календарных дней до даты предоставления документов) (при наличии); договор строительного подряда (при наличии);

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

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

- документы и сведения, указанные в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта;

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

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

- документы и сведения, указанные в абзацах 2 - 4 пункта 5.2 настоящего Базового стандарта;

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

Заемщиком представляются оригиналы документов, указанных в [пункте 5.2](#) настоящего Базового стандарта, для снятия копий и последующего хранения кредитным кооперативом в порядке, предусмотренном внутренними документами кредитного кооператива.

Получение, обработка, использование, хранение и передача сведений, являющихся персональными данными, осуществляется кредитным кооперативом в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

5.3. Кредитный кооператив осуществляет оценку представленных в соответствии с [пунктом 5.2](#) настоящего Базового стандарта документов и сведений на предмет соблюдения условий, предусмотренных [пунктом 5.1](#) настоящего Базового стандарта, и при их соблюдении принимает решение о предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала.

Обстоятельствами, при которых не обеспечивается соблюдение условия об использовании заемных средств на приобретение (строительство) жилого помещения для улучшения жилищных условий, могут являться:

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

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

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

5.3.4. повторное в течение одного года использование одного и того же объекта недвижимости (либо части объекта недвижимости) в сделках при заключении договоров, связанных с предоставлением займов с использованием средств материнского (семейного) капитала, кроме случаев, когда доли всем членам семьи продавца были выделены до отчуждения жилья и предоставлено постановление органов опеки и попечительства, разрешающее отчуждение долей несовершеннолетних;

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

5.4. Для проверки наличия или отсутствия обстоятельств, указанных в [пункте 5.3](#) настоящего Базового стандарта, в целях принятия решения о предоставлении займа с использованием средств материнского (семейного) капитала кредитный кооператив обязан до заключения договора займа осуществить следующие мероприятия:

- проверить наличие факта повторного в течение одного года использования одного и того же объекта недвижимости (либо части объекта недвижимости) в сделках при заключении договоров купли-продажи, а также характеристики и пригодность жилого помещения для проживания;

- проверить соответствие земельных участков категории земель населенных пунктов;

- проверить наличие у ЖСК права собственности на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство жилого дома;

- провести анализ соответствия стоимости приобретаемого или строящегося объекта недвижимости рыночной и кадастровой стоимости;

- провести анализ инфраструктуры населенного пункта, на территории которого приобретается или строится объект недвижимости.

Результаты проводимых кредитным кооперативом процедур оформляются им в форме письменного заключения.

5.5. Кредитный кооператив обязан вести отдельный учет дебиторской задолженности, образовавшейся в связи с предоставлением займов с использованием средств материнского (семейного) капитала.

6. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЧЛЕНА КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА (ПАЙЩИКА) ПРИ ВЫДАЧЕ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ И ЗАЙМОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА, ЛИЦ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ПОРУЧИТЕЛЬСТВО, ЗАЛОГ

6.1. Оценка платежеспособности члена кредитного кооператива (пайщика) или членов кредитного кооператива (пайщиков), выступающих созаемщиками, при предоставлении ипотечного займа, займа с использованием средств материнского (семейного) капитала займа, а также лиц, предоставляющих поручительство, залог, осуществляется кредитным кооперативом до принятия решения о предоставлении займа.

6.2. Оценка платежеспособности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, осуществляется на основании представленных ими в кредитный кооператив документов (в том числе заявления о предоставлении займа) и иной информации, которой располагает кредитный кооператив.

6.3. Процедуры оценки платежеспособности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, допустимый уровень платежеспособности и вероятности возврата займа устанавливаются положением о порядке предоставления займов членам кредитного кооператива (пайщикам) и должны включать в себя:

6.3.1. Проверку источников получения регулярных доходов лицами, указанными в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, в том числе:

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

6.3.1.2. доходы от предпринимательской деятельности;

6.3.1.3. доходы в виде дивидендов, процентов и выплат;

6.3.1.4. пенсионные выплаты и стипендии;

6.3.1.5. доходы от сдачи имущества в аренду;

6.3.1.6. алименты и пособия на детей;

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

6.3.2. Результаты оценки предмета залога.

6.3.3. Анализ регулярных расходов заемщика.

6.3.4. Расчет (оценку) платежеспособности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, исходя из условий предоставления займа и возможности возврата суммы займа с учетом обеспечения.

6.3.5. Вывод о способности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, надлежащим образом исполнить обязательства по договору займа исходя из запрашиваемых условий и рекомендации (в случае необходимости) по возможным изменениям условий займа или способов обеспечения по нему.

6.4. Расчет (оценка) платежеспособности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, выполняется уполномоченным должностным лицом кредитного кооператива, и ее результаты оформляются в письменном виде.

6.5. Результаты оценки платежеспособности представляются органу кредитного кооператива, принимающему решение о предоставлении займа.

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

6.6.1. предоставить заем (с включением следующих условий предоставляемого займа: сумма займа, срок возврата займа, процентная ставка по займу, способы обеспечения (при наличии обеспечения));

6.6.2. предложить члену кредитного кооператива (пайщику) изменить условия предоставления займа или предоставить дополнительные способы обеспечения исходя из результатов оценки платежеспособности лиц, указанных в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта;

6.6.3. отказать в предоставлении займа.

6.7. Орган кредитного кооператива не вправе принимать решение о предоставлении займа лицам, указанным в [пункте 6.1](#) настоящего Базового стандарта, в случае если уровень оценки их платежеспособности или оценка возможности возврата суммы займа ниже установленных кредитным кооперативом требований.

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

7.1. 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.

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

7.3. По одному договору займа, заключаемому с членом кредитного кооператива (пайщиком),

может быть принято обеспечение в виде поручительства одного или нескольких лиц.

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

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

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

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

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

7.4.5. о правах и обязанностях поручителя и кредитного кооператива;

7.4.6. о прекращении поручительства;

7.4.7. о сроке договора поручительства;

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

8. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМ КООПЕРАТИВОМ ДОГОВОРОВ ЗАЛОГА В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАКЛЮЧАЕМЫМ ДОГОВОРАМ ЗАЙМА

8.1. 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.

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

8.3. Заложное 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

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

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

8.6.2. о предмете залога (описание заложенного имущества) и его оценке;

8.6.3. о существовании, размере и сроке исполнения договора займа;

8.6.4. о правах, обязанностях и ответственности сторон.

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

9.1. 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).

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

9.3. 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.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Базовый стандарт применяется через тридцать дней со дня его размещения на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10.2. Со дня применения настоящего Базового стандарта не применять Базовый стандарт совершения кредитным потребительским кооперативом операций на финансовом рынке (утвержден Банком России, Протокол от 13.10.2020 N КФНП-29).
