

ПРАВИЛА ПОСТРОЕНИЯ СБЕРЕГАТЕЛЬНО-ЗАЕМНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила соответствуют Федеральному закону от 18 июля 2009 года №190-ФЗ «О кредитной кооперации» и иным нормативным правовым актам, регулирующим отношения, связанные со сберегательно-заемными обязательствами и обеспечением исполнения обязательств по ним.

1.2. Целью Правил является определение взаимоотношений Ульяновского ипотечного кредитного потребительского кооператива граждан «Строй и живи» (далее – Кооператив) и члена кооператива _____ (далее – Член кооператива), на этапе построения сберегательно-заемных обязательств на улучшение жилищных условий между названными сторонами в целях проведения Членом кооператива мероприятий по улучшению жилищных условий (под улучшением жилищных условий понимается приобретение в собственность квартиры (доли квартиры), жилого дома (доли дома), строительство жилья с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом, приобретение в собственность земельного участка под строительство жилых строений с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом или земельного участка, на котором находится жилое строение, а так же их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение).

1.3. Задачами Правил являются:

- а) определение условий и порядка вступления граждан в Кооператив с целью установления сберегательно-заемных отношений;
- б) определение порядка и условий накопления личных сбережений Членами кооператива в целях получения в Кооперативе займа на улучшение жилищных условий;
- в) определение порядка и условий предоставления Членам кооператива займов на улучшение жилищных условий.

1.4. Требования данных Правил для сторон указанных сберегательно-заемных обязательств носит обязательный характер.

2. Порядок вступления в Кооператив

2.1. Каждый желающий вступить в Кооператив подает на имя Председателя Правления Кооператива заявление по установленной Правлением Кооператива форме.

2.2. Образец Заявления устанавливает Правление Кооператива.

2.3. Выдачу бланков Заявлений, прием и регистрацию Заявлений осуществляет Кооператив.

2.4. Для регистрации Заявлений требуется предоставление следующих документов:

- а) паспорт или заменяющий его документ;
- б) документ, подтверждающий регистрацию на территории Российской Федерации;
- в) страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;
- г) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации (ИНН).

Дополнительно, для обладателей Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал предоставляются:

- государственный сертификат на материнский (семейный) капитал;
- справка из пенсионного фонда о размере материнского капитала;
- свидетельства о рождении детей;
- свидетельство о браке (при наличии);
- паспорт супруга (при наличии).

2.5. Заявления регистрируются в журнале регистрации с присвоением порядкового номера. Журнал регистрации Заявлений должен быть пронумерован, прошит и заверен печатью. Заявления хранятся в Кооперативе.

2.6. Кооператив не вправе отказать в приеме Заявлений.

2.7. Заявления рассматриваются Правлением Кооператива, которое выносит решение в отношении кандидата, о чем он уведомляется. В случае отрицательного решения кандидату выдается письменный мотивированный отказ. Прием в члены Кооператива оформляется Протоколом Правления Кооператива.

2.8. Каждое лицо, в отношении которого принято положительное решение о приеме в члены Кооператива, обязано в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты издания Протокола о приеме внести:

- а) **Вступительный взнос.** Разовый платеж, вносимый в твердой денежной сумме лицом, в отношении которого принято положительное решение о приеме в Кооператив и вступающим в члены Кооператива. Вступительный взнос вносится единовременным платежом. Оплата вступительного взноса является обязательным и необходимым условием вступления в Кооператив. Вступительный взнос установлен в размере: 100 рублей.
- б) **Паевой ежегодный взнос** в размере 100 рублей.
- в) **Целевой членский взнос.** На накопительно-заемных планах «Стабильный», «Строительный», «Социальная ипотека» целевой членский взнос составляет 12 000 руб., при выдачи займа под

материнский капитал 7 000 руб. (эта часть целевого членского взноса не возвращается выбывающим по любым основаниям Членам кооператива ни при каких обстоятельствах), плюс 3% от требуемой суммы займа. На заемном плане «Ремонтный» целевой членский взнос составляет 9 000 руб. (этот целевой членский взнос не возвращается выбывающим по любым основаниям Членам кооператива ни при каких обстоятельствах).

При предоставлении займа сумма целевого членского взноса подлежит перерасчету от фактической суммы займа и доплате, либо частичному возврату.

2.9. На основании принятых Заявлений формируется список Членов кооператива.

3. Порядок взаимодействия сторон по сберегательно-заемным (заемным) обязательствам на улучшение жилищных условий

3.1. После регистрации заявления на вступление в Кооператив и до получения займа Член кооператива осуществляет накопление необходимой суммы целевых личных сбережений на основании договора о передаче личных сбережений на улучшение жилищных условий в пользование кооператива с условием их накопления (далее Договор накопления). В случае, когда погашение займа в полном объеме предполагается в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, накопление целевых личных сбережений не производится.

Накопление целевых личных сбережений на заемных планах «Ремонтный» и «Строительный» не производится.

3.2. Размер компенсации, ежемесячно начисляемой Кооперативом на сумму накапливаемых личных сбережений, в зависимости от выбранного Членом кооператива накопительно-заемного плана, рассчитывается одним из следующих способов:

- а) накопительно-заемный план «Стабильный»: начисляется компенсация в размере 10% годовых;
- б) накопительно-заемный план «Социальная ипотека»: начисляется компенсация в размере 4% годовых. Обязательным условием получения займа по плану является накопление личных средств в кооперативе в течение срока не менее 6 месяцев.

3.3. Член кооператива вправе досрочно внести полную сумму накапливаемых личных сбережений или ее часть.

3.4. Член кооператива обязан оплачивать паевой ежегодный взнос в размере 100 рублей (указанная сумма снимается с первого поступившего в текущем году платежа).

3.5. В случае досрочного расторжения Договора накопления по инициативе Члена кооператива, Кооператив возвращает сумму накопленных личных сбережений в срок, не позднее 90 (Девяноста) календарных дней. При этом размер компенсации на личные сбережения составляет 1% (один) процент годовых.

3.6. Заем на улучшение жилищных условий в соответствии с установленным в настоящих Правилах порядке предоставления займов могут получить граждане, достигшие возраста восемнадцати лет, проживающие на территории Российской Федерации, являющиеся членами Кооператива, признающие и выполняющие Устав Кооператива и другие внутренние нормативные акты Кооператива.

3.7. Займы предоставляются Членам кооператива в виде денежных средств на основе договора займа, заключенного в письменной форме между Кооперативом и Членом кооператива.

3.8. Целевым назначением предоставления займов по накопительно-заемным планам «Стабильный» и «Социальная ипотека» является приобретение жилых домов, квартир в строящихся жилых домах, комнат или квартир в жилых домах не аварийного состояния и не состоящих в списках на снос или капитальный ремонт, приобретение в собственность земельного участка под строительство жилых строений с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом или земельного участка, на котором находится жилое строение, а так же на строительство жилого дома с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом.

Целевым назначением предоставления займов по заемному плану «Ремонтный» является ремонт или иное неотделимое улучшение жилищных условий.

Целевым назначением предоставления займов по заемному плану «Строительный» является приобретение в собственность земельного участка под строительство жилых строений с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом или земельного участка, на котором находится жилое строение, а так же на строительство (реконструкцию) жилого дома с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом.

3.9. Максимальный размер займа по накопительно-заемным планам «Стабильный», «Социальная ипотека» равен сумме собственных средств (накопленные в кооперативе личные сбережения и начисленная на них компенсация), но не может превышать 2 000 000 руб. По плану «Стабильный» максимальный размер займа может составлять до 70% от стоимости приобретаемого жилья, в случае накопления 30% собственных средств в кооперативе.

Максимальный размер займа по заемному плану «Ремонтный» 700 000 (семьсот тысяч) руб.

Максимальный размер займа по накопительно-заемному плану «Строительный» не может превышать 2 000 000 руб.

3.10. Минимальный размер займа составляет 100 000 руб.

3.11. Заявленный срок погашения займа по накопительно-заемным планам «Стабильный», «Социальная ипотека» не может быть менее 12 месяцев и более 96 месяцев. В случае, когда погашение займа в полном объеме предполагается в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в

виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, срок займа составляет до 3 месяцев.

Заявленный срок погашения займа по заемному плану «Ремонтный» не может быть менее 12 месяцев и более 36 месяцев.

Заявленный срок погашения займа по заемному плану «Строительный» не может быть менее 12 месяцев и более 60 месяцев.

3.12. Условия предоставления займа:

- 3.12.1. поступление от Члена кооператива заявления на получение займа, в котором указываются требуемая сумма и срок займа;
- 3.12.2. наступление очередности получения займа на улучшение жилищных условий (в случае отсутствия очереди на получение займа, удовлетворяется первое поданное заявление);
- 3.12.3. наличие текущих доходов у Члена кооператива, позволяющих погасить долг по займу в полном объеме и в установленные сроки (подтверждается справкой или заявлением Члена кооператива о доходах);
- 3.12.4. предоставление Членом кооператива необходимого обеспечения исполнения обязательства по займу на улучшение жилищных условий, строительство;
- 3.12.5. оформление залога объекта недвижимости приобретаемого или ремонтируемого с помощью займа должно осуществляться Уполномоченной риэлторской компанией;
- 3.12.6. за пользование займом член Кооператива обязан оплачивать ежемесячную компенсацию, которая начисляется на сумму невыплаченного остатка займа. В зависимости от выбранного Членом кооператива накопительно-заемного плана, компенсация рассчитывается одним из следующих способов:
 - а) накопительно-заемный план «Стабильный»: компенсация начисляется исходя из фиксированной процентной ставки - 14% годовых;
 - б) заемный план «Ремонтный»: компенсация начисляется исходя из фиксированной процентной ставки - 20% годовых;
 - в) накопительно-заемный план «Социальная ипотека»: компенсация начисляется исходя из фиксированной процентной ставки - 10% годовых. Если в течение 1 года после получения займа допущена просрочка платежа, то процентная ставка по займу на следующий год повышается на 2%, а также, в случае, если отсутствует пролонгация договора страхования имущества и жизни заемщика, то процентная ставка по займу на следующий год повышается на 2%;
 - г) заемный план «Строительный»: компенсация начисляется исходя из фиксированной процентной ставки - 12% годовых. В первые 6 (шесть) месяцев выплаты по договору займа, в соответствии с графиком платежей, выплачивается только компенсация (проценты). Гашение основного долга по займу осуществляется с 7 (седьмого) месяца, исходя из срока займа.
- 3.12.7. Погашение займа осуществляется ежемесячно в соответствии с условиями договора займа (за исключением случаев, когда погашение займа в полном объеме предполагается единовременно в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал).

3.12.8. Кооператив вправе, даже при выполнении условий Договора о передаче личных сбережений в пользование Кооперативу, мотивированно отказать в предоставлении Члену кооператива займа на улучшение жилищных условий полностью или в части при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что предоставленный Члену кооператива целевой заем не будет возвращен в срок. К обстоятельствам, свидетельствующим о том, что предоставленный Члену кооператива заем на улучшение жилищных условий не будет возвращен в срок, относятся:

- а) отсутствие у Члена кооператива постоянного заработка и невозможность подтвердить свою платежеспособность;
- б) отсутствие обеспечения исполнения обязательств по договору займа на улучшение жилищных условий.

3.13. Условия обеспечения исполнения обязательств по договору займа на улучшение жилищных условий:

- 3.13.1. приобретение с помощью целевого займа членом кооператива объекта жилой недвижимости (по накопительно-заемным планам «Стабильный», «Социальная ипотека»);
- 3.13.2. залог (ипотека) приобретенного или ремонтируемого объекта жилой недвижимости;
- 3.13.3. на приобретаемый или ремонтируемый объект жилой недвижимости должно быть надлежащим образом оформлено заключение о положительном результате юридической экспертизы, проведенной Уполномоченной риэлторской компанией, профессиональная ответственность которой застрахована;
- 3.13.4. страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика, по условиям которого первым выгодоприобретателем становится Займодавец;

3.13.5. страхование риска утраты и повреждения предмета залога (ипотеки) - объекта недвижимости, по условиям которого первым выгодоприобретателем становится Займодавец.

4. Порядок получения займа.

4.1. После подтверждения накопления 50 (Пятидесяти) % стоимости приобретаемого жилья (по плану «Стабильный» 30%) Член кооператива получает право перехода в очередь на получение займа (за исключением случаев, когда погашение займа в полном объеме предполагается единовременно в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал).

4.2. Очередь на получение займа формируется отдельно по каждому накопительно-заемному (заемному) плану ежемесячно (в последний рабочий день месяца) на основании заявлений на предоставление займа, поданных в течение месяца. Займы предоставляются очередникам по мере аккумулирования в Фонде финансовой взаимопомощи личных сбережений Членов кооператива и платежей, направляемых Членами кооператива в счет погашения займов. В случае наличия средств в фонде финансовой взаимопомощи и отсутствия пайщиков в очереди на заем, разрешено производить дополнительный расчет очереди по состоянию на 10 и 20 число текущего месяца.

4.3. Очередность предоставления займа на улучшение жилищных условий определяется отношением суммы личных сбережений, накопленной Членом кооператива во времени к предоставляемой ему Кооперативом сумме займа во времени в соответствии с указанным в заявлении на заем сроком погашения займа.

Указанное отношение формирует приоритет Члена кооператива в очереди, который рассчитывается компьютером в последний рабочий день месяца по состоянию на 18.00 в соответствии с Методикой расчета приоритетов членов Кооператива для обеспечения очередного предоставления займа на улучшение жилищных условий, утвержденной Правлением Кооператива и согласованной с Международной ассоциацией фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования. Исходя из рассчитанных приоритетов, формируется очередь в порядке убывания значений приоритетов. То есть первым в очереди становится Член кооператива, имеющий наибольшее значение приоритета. Место в очереди остается неизменным в течение месяца.

4.4. Очередность предоставления займа на улучшение жилищных условий в случае, когда погашение займа в полном объеме предполагается единовременно в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал), определяется датой вступления в Кооператив.

4.5. Члены кооператива, получившие право перехода в очередь на получение займа, и желающие в порядке очереди получить заем, имеют право изменять сумму займа в пределах накопленной ими суммы личных сбережений, а также срок займа, по личным заявлениям на имя директора кооператива.

4.6. Находясь в очереди на получение займа, Член кооператива обязан ежемесячно вносить накопительные платежи в соответствии с Договором накопления.

4.7. Условия получения займа на накопительно-заемных планах «Стабильный», «Социальная ипотека».

4.7.1. После выхода официального Протокола Правления кооператива о предоставлении займа, Член кооператива извещается о решении по телефону и (или) письменно и приглашается на заключение Договора целевого займа, либо Договора предварительного займа.

4.7.2. В случае, когда погашение займа в полном объеме предполагается единовременно в установленный законом срок исключительно за счет средств Федерального бюджета в виде материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», удостоверенного Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал, Договор займа должен быть заключен в течение 90 (девяносто) календарных дней после выхода официального Протокола Правления кооператива о предоставлении займа.

4.7.3. В остальных случаях, если в течение 10 (Десяти) рабочих дней после приглашения Член кооператива не заключил Договор займа, Кооператив считает факт не заключения Договора отказом от займа и аннулирует Протокол Правления кооператива о предоставлении займа. Договор предварительного займа заключается в случае отсутствия возможности, в течение 10 календарных дней, заключения договора купли-продажи Объекта недвижимости, выбранного Членом кооператива.

4.7.4. При заключении Договора предварительного займа, член кооператива обязан передать полученную сумму займа на хранение в кооператив в качестве обеспечения возврата займа на срок до заключения договора купли-продажи выбранного объекта жилой недвижимости.

4.7.5. Личные сбережения и компенсация на личные сбережения выдаются при выдаче целевого займа. Компенсация на личные сбережения начисляется до даты Протокола Правления кооператива о предоставлении займа.

4.7.6. В случае возможности заключения договора купли-продажи выбранного объекта недвижимости, и при соблюдении пунктов 3.12.5, 3.12.3. настоящих Правил, член кооператива заключает с Кооперативом договор целевого займа на приобретение или строительство жилья с привлечением подрядной организации, уполномоченной Кооперативом.

4.7.7. После получения личных сбережений и начисленной компенсации заключается Договор купли-продажи Объекта недвижимости. Сумма займа выдается после регистрации договора купли-продажи Объекта.

4.7.8. Право собственности на приобретаемый Объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации Договора купли-продажи и права Члена кооператива на Объект недвижимости, и является обремененным до полной выплаты суммы займа.

4.8. Условия получения займа на заемном плане «Ремонтный».

4.8.1. После выхода официального Протокола Правления кооператива о предоставлении займа, Член кооператива извещается о решении по телефону и (или) письменно и приглашается на заключение Договора целевого займа. Если в течение 10 (Десяти) рабочих дней после приглашения Член кооператива не заключил Договор займа, Кооператив считает факт не заключения Договора отказом от займа и аннулирует Протокол Правления о предоставлении займа.

4.8.2. До получения займа заключается Договор ипотеки на ремонтируемый Объект недвижимости.

4.8.3. Право собственности на ремонтируемый Объект недвижимости является обремененным до полной выплаты суммы займа.

4.9. Условия получения займа на заемном плане «Строительный».

4.9.1. После выхода официального Протокола Правления кооператива о предоставлении займа, Член кооператива извещается о решении по телефону и (или) письменно и приглашается на заключение Договора целевого займа. Если в течение 10 (Десяти) рабочих дней после приглашения Член кооператива не заключил Договор займа, Кооператив считает факт не заключения Договора отказом от займа и аннулирует Протокол Правления о предоставлении займа.

4.9.2. До получения займа заключается Договор ипотеки на передаваемый в залог Объект недвижимости.

4.9.3. Право собственности на Объект недвижимости является обремененным до полной выплаты суммы займа.

4.10. Общие положения выдачи займов.

4.10.1. Составление договора целевого займа, купли-продажи Объекта недвижимости и(или) договора ипотеки производится уполномоченной риэлторской фирмой. Расходы по составлению вышеуказанных документов возлагаются на Члена кооператива.

4.10.2. До полного исполнения обязательств Члена кооператива перед кооперативом по Договору займа, приобретаемый, ремонтируемый или строящийся Объект недвижимости находится в залоге у Кооператива. При покупке объекта недвижимости государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности.

4.10.3. Уполномоченная риэлторская фирма проводит оценку стоимости и степени ликвидности предлагаемого в качестве залога объекта, привлекая при этом оценщиков (экспертов). Расходы по проведению такой оценки возлагаются на Члена кооператива.

4.10.4. После государственной регистрации залога Член кооператива обязан застраховать в аккредитованной Кооперативом страховой компании жизнь и потерю трудоспособности Члена кооператива и риск утраты и повреждения предмета ипотеки. Расходы по комплексному страхованию возлагаются на Члена кооператива.

4.10.5. Каждый Член кооператива участвует в формировании резервного фонда Кооператива путем внесения целевого взноса в размере 1% от суммы предоставленного займа (единовременно при получении займа).

4.10.6. До полного исполнения обязательств по договору целевого займа, Член кооператива ежемесячно оплачивает платежи по возврату займа, начисленную компенсацию за пользование займом, а также членский взнос в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) % полученного займа, но не более 1000 рублей, который используется на расходы Кооператива по сопровождению займа. Ежемесячный членский взнос подлежит уплате начиная с даты предоставления целевого займа в срок до последнего рабочего дня каждого месяца. При полном погашении займа ежемесячный членский взнос за текущий месяц подлежит уплате в полном объеме в момент полного исполнения обязательств по возврату займа.

4.10.7. При нарушении сроков уплаты ежемесячного платежа по возврату займа, начисленной компенсации за пользование займом, а также членского взноса Член кооператива платит неустойку в виде пени в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процента от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.10.8. Кооператив производит расчеты, ведет учет средств, поступающих в счет возврата займа, оплаты начисленной за пользование займом компенсации и оплаты расходов Кооператива по сопровождению займа.

4.10.9. Погашение займа, начисленной компенсации за пользование займом и оплата ежемесячного членского взноса осуществляется Членом кооператива единым ежемесячным платежом путем безналичных перечислений на расчетный счет Кооператива не позднее последнего рабочего дня каждого месяца. Днем платежа считается день поступления денег на счет кооператива.

4.10.10. Средства, поступившие в счет погашения займа, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на возмещение расходов Кооператива, связанных с истребованием и погашением причитающихся по Договору платежей (в случае нарушения срока оплаты по договору займа);
- 2) на возмещение паевого ежегодного взноса (указанная сумма снимается с первого поступившего в текущем году платежа);
- 3) на уплату ежемесячного членского взноса;
- 4) на уплату просроченной компенсации;
- 5) на погашение просроченной задолженности по займу;
- 6) на уплату неустойки за неисполнение обязательств по договору целевого займа;
- 7) на уплату срочной компенсации;
- 8) на погашение срочной задолженности по займу.

Кооператив имеет право в одностороннем порядке изменить данную очередность.

4.10.11. По условиям Договора займа Член кооператива имеет право частичного и полного досрочного погашения займа. Досрочное полное и частичное исполнение обязательств заемщиком разрешается в следующем порядке:

- а) досрочное исполнение обязательств производится только в сроки, указанные в договоре займа, предусмотренные для осуществления плановых ежемесячных платежей;
- б) в случае, если заемщиком осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по возврату суммы займа, то компенсация, начисленная до даты такого досрочного исполнения обязательства в соответствии с условиями договора займа, подлежит уплате в полном объеме в момент полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы займа.