Приложение №1 к

Положению о порядке предоставления

займов пайщикам КПК «Партнер»

Порядок оценки платежеспособности заемщиков и поручителей

1. Оценка платежеспособности заемщиков и поручителей проводиться в соответствии с настоящим Порядок при рассмотрении заявок о предоставлении ипотечных займов, а также в иных случаях, установленных Положением о порядке предоставления займов членам КПК «Партнер» и иными внутренними нормативными документами Кооператива.
2. Оценка платежеспособности заемщиков и поручителей проводится на основании предоставленных ими сведений и подтверждающих документов и включает 3 этапа:
3. Анализ доходов и расходов заемщика (поручителя);
4. Скоринг заемщика (поручителя) на основании полученных сведений;
5. Вывод о возможности предоставления займа.
6. Для оценки доходов и расходов заемщика (поручителя) им заполняется анкета по форме, утверждаемой Правлением Кооператива. По усмотрению заемщика (поручителя) к анкете могут быть приложены документы, подтверждающие содержащиеся в ней сведения.
7. После принятия анкеты, приложенных к ней документов, иных документов, необходимых для рассмотрения заявки о предоставлении займа, сотрудник Кооператива, уполномоченный проводить оценку платежеспособности проводит:
   1. **Проверку действительность паспорта заемщика** по открытым данным на сайте МВД.
   2. **Проверку наличия** возбужденных в отношении заемщика исполнительных производств на официальном сайте ФССП.
   3. **Проверку данных заемщика об имеющихся кредитах через БКИ.** Одновременно проверяется достоверность предоставленной заемщиком информации о выплатах по текущим кредитам.
   4. **Вычисляет сумму ежемесячного регулярного дохода заемщика** путем сложения всех указанных им доходов.
   5. **Вычисляет сумму регулярных ежемесячных расходов заемщика**. Для этого складываются указанные заемщиком в Анкеты суммы, а также сумма прожиточных минимумов на самого заемщика и на проживающих совместно с ним несовершеннолетних и нетрудоспособных членов семьи, не имеющих самостоятельного дохода (к этой категории не относятся пенсионеры и т.п.) При этом, если заемщик проживает совместно с трудоустроенным супругом (независимо от нахождения супруга в отпуске по уходу за ребенком), и не указан размер доходов супруга, прожиточный минимум на этого супруга не суммируется, а сама сумма прожиточных минимумов при вычислениях делится на 2.
   6. **Вычисляет остаток денежных средств заемщика** после несения всех необходимых расходов как разность доходов и расходов Заемщика (Поручителя).
   7. Устанавливает стоимость предмета залога (при наличии). Если устанавливается ипотека в силу закона, то стоимость предмета ипотеки принимается равной цене договора купли-продажи. Если в качестве предмета залога принимается земельный участок, то его стоимость определяется равной его кадастровой стоимости, если не предоставлен акт оценки рыночной стоимости участка. В иных случаях стоимость предмета залога устанавливается по соглашению сторон либо на основании предоставленных заемщиком актов оценки. При необходимости оценка может проводиться по другим критериям по соглашению с заемщиком, но с учетом требований нормативных правовых актов.
8. После завершения проверок и расчетов, перечисленных в п. 4 настоящего Порядка, сотрудник скоринг (начисление баллов) каждого заемщика (созаемщика, поручителя). Баллы начисляются следующим образом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Остаток денежных средств после несения регулярных расходов | |
| 1.1 | Больше 0 | + 1 балл |
| 1.2 | Больше или равен размеру ежемесячного платежа по займу | + 2 балла |
| 1.3 | Меньше 0 | - 1.5 балла |
| При предоставлении документов, подтверждающих размер части доходов заемщика, к значениям п. 1.1 и 1.2 применяется повышающий коэффициент 1.2, а к значению п. 1.3 – понижающий 0.5  При предоставлении документов, подтверждающих все указанные заемщиком виды доходов, к значениям п. 1.1 и 1.2 применяется повышающий коэффициент 2, а к значению п. 1.3 – понижающий 0.2. | | |
| 2 | Стаж по последнему месту работы: | |
| 2.1 | До 6 месяцев | 0 баллов |
| 2.2 | От 6 до 12 месяцев включительно | + 1.5 балла |
| 2.3 | От 13 до 24 месяцев | + 2.5 балла |
| 2.4 | За каждые 3 полных месяца сверх 24 месяцев | Дополнительно +0.15 балла |
| Если заемщик работает по совместительству, ему дополнительно начисляются баллы за такую работу в размере 50% от указанных в п. 2.1 – 2.4. | | |
| 3 | Общий стаж трудовой деятельности: | |
| 3.1 | До 2 лет | 0 баллов |
| 3.2 | От 2 до 5 лет | + 1.5 балла |
| 3.3 | За каждый год стажа сверх 5 лет | Дополнительно + 0.3 балла |
| 4 | Возраст: | |
| 4.1 | До 20 лет включительно | 0 баллов |
| 4.2 | От 21 до 25 лет включительно | + 1.5 балла |
| 4.3 | От 26 лет | Дополнительно + 0.1 балла за каждый год, но не более 2.5 баллов |
| 4.4 | Старше 65 (55 для женщин) лет | Дополнительно + 0.5 баллов |
| 5 | Образование: | |
| 5.1 | Среднее | 0 баллов |
| 5.2 | Средне-специальное по гуманитарным специальностям | + 0.5 баллов |
| 5.3 | Средне-специальное по техническим специальностям | + 0.7 баллов |
| 5.4 | Средне-специальное медицинское | + 0.7 баллов |
| 5.5 | Средне-специальное по специальностям IT | + 1 балл |
| 5.6 | Высшее по гуманитарным специальностям | + 1 балл |
| 5.7 | Высшее по техническим специальностям | + 1.2 балла |
| 5.8 | Высшее по специальностям IT | + 1.5 балла |
| 5.9 | Высшее медицинское | + 1.5 балла |
| При наличии у заемщика нескольких образований по одной или различным специальностям, ему начисляется наибольший балл из возможных, исходя из имеющегося образования. За второе и последующее образования заемщику дополнительно начисляются баллы согласно п. 5.2 – 5.7 с коэффициентом 0.5.  Если заемщиком не указано направление подготовки, баллы начисляются, исходя из минимального количества для соответствующего уровня образования. | | |
| 6 | Наличие задолженностей перед бюджетом: | |
| 6.1 | Задолженности по штрафам на сумму до 10 000 рублей включительно (каждый) | - 0.05 балла за каждый неоплаченный штраф |
| 6.2 | Задолженности по штрафам на сумму свыше 10 000 рублей (каждый) | - 0.5 балла за каждый неоплаченный штраф |
| 6.3 | Задолженности по выплате заработной платы работникам и по взносам в ПФР, ФСС и иные фонды, а равно по иным обязательным выплатам: | |
| 6.3.1 | На сумму до 7 000 рублей | - 1 балл |
| 6.3.2 | На сумму от 7 000 до 15 000 рублей | - 2 балла |
| 6.3.3 | На сумму от 15 000 до 50 000 рублей | - 3 балла |
| 6.3.4 | На сумму свыше 50 000 рублей | - 5 баллов |
| Учитываются штрафы, переданные в ФССП для принудительного взыскания согласно данным официального сайта ФССП. Если заемщик самостоятельно сообщил о наличии задолженностей в анкете, то баллы по п. 6.1 и 6.2 не начисляются, а по п. 6.3 баллы начисляются в размере 50%. | | |
| 7 | Наличие страховки жизни, здоровья или от потери работы | +1 балл за каждый вид |
| 8 | Наличие банковских вкладов, дебетовых счетов, сбережений в КПК | |
| 8.1 | Вклады в банках (сбережения в КПК) на общую сумму до 100 тыс. рублей включительно | + 0.5 балла |
| 8.2 | Вклады в банках (сбережения в КПК) на общую сумму от 101 до 500 тыс. рублей включительно | +1 балл |
| 8.3 | Вклады в банках (сбережений в КПК) на общую сумму свыше 500 тыс. рублей | + 1.5 балла |
| 8.4 | Денежные средства на банковских счетах без начисления процентов на общую сумму от 100 до 500 тыс. рублей | +1 балл |
| 8.5 | Денежные средства на банковских счетах без начисления процентов на общую сумму от 501 тыс. до 1 млн. рублей | +2 балла |
|  | Денежные средства на банковских счетах без начисления процентов на общую сумму более 1 млн. рублей | + 3балла |
| Если заемщиком переданы сбережения в КПК «Партнер», к баллам, начисленным по п. 8.1 – 8.3, применяется повышающий коэффициент 2.  Учитываются вклады, счета и сбережения, подтвержденные документально (выписка из банка либо договор передачи личных сбережений). С договора передачи личных сбережений копия не снимается, сотрудник делает в акте оценки платежеспособности отметку о его наличии, сумме сбережений и названии КПК. | | |
| 9 | Кредитная история | |
| 9.1 | Отсутствует | 0 баллов |
| 9.2 | Положительная | +2 балла |
| 9.3 | Наличие просроченной задолженности до 30 дней | 0 баллов |
| 9.4 | Наличие просроченной задолженности от 30 до 90 дней | - 2 балла |
| 9.5 | Наличие просроченной задолженности более 90 дней | - 4 балла |
| Оценка кредитной истории производится на основании выписок из БКИ.  При рассмотрении заявки на выдачу займа на рефинансирование, баллы по п. 9.4-9.5 начисляются с коэффициентом 0.3 | | |
| 10 | Суммарная стоимость предметов залога | |
| 10.1 | Меньше либо равна размеру займа | Заем не предоставляется |
| 10.2 | Равна размеру займа (по договорам займа «Товарный») | +3 балла |
| 10.3 | Больше либо равна 1.4 от суммы займа | +1 балл |
| 10.4 | Больше либо равна сумме займа (при предоставлении займа «На улучшение жилищных условий») | +4 балла |
| 10.5 | Кратна размеру займа (в 2,3 и т.д. раза больше) | Дополнительно по +1 баллу за кратность |
| Предмет ипотеки в силу закона оценивается наравне с иными предметами залога. | | |
| 11 | Наличие иного имущества, на которое возможно обращение взыскания | |
| 11.1 | Автомобиль | |
| 11.1.1 | Стоимость до 100 тыс. рублей | + 0.5 балла |
| 11.1.2 | Стоимость от 100 тыс. до 1 млн. рублей | + 1 балл |
| 11.1.3 | Стоимость свыше 1 млн. рублей | + 1.5 балла |
| 11.2 | Недвижимость | |
| 11.2.1 | Стоимость до 500 тыс. рублей | + 1 балл |
| 11.2.2 | Стоимость от 500 тыс. до 1 млн. рублей | + 1.5 балла |
| 11.2.3 | Стоимость свыше 1 млн. рублей | + 2 балла |
| НЕ учитываются автомобили и имущество, на которые не может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства согласно ст.446 ГПК РФ и ст. 79 ФЗ «Об исполнительном производстве», а также имущество, являющееся предметом залога. | | |
| 12 | Наличие сертификата на материнский (семейный) капитал (Учитывается только при предоставлении займа «На улучшение жилищных условий») | +5 баллов |
| 13 | Наличие исполнительных производств по вступившим в силу решениям суда (кроме п. 6) | - 2 балла |

1. Оценка платежеспособности поручителей производится без учета стоимости предмета залога.
2. Результаты скоринга оформляются актами по форме, утверждаемой Правлением Кооператива.
3. Результаты скоринга заемщика и поручителей вносятся в акт оценки платежеспособности и суммируются следующим образом:
   1. Баллы, присвоенные каждому из заемщиков по результатам скоринга, суммируются полностью;
   2. Баллы, присвоенные поручителям, суммируются с баллами заемщика(ов) с понижающим коэффициентов 0,7.
4. В акт оценки платежеспособности вносятся сведения о количестве баллов, необходимом для принятия решения о предоставлении займа.
5. Ипотечный заем предоставляется, если по результатам скоринга сумма присвоенных заемщику (созаемщикам, поручителям) баллов **(уровень** **платежеспособности**) составляет не менее **14** баллов. Уровень платежеспособности, необходимый для предоставления потребительских и иных займов устанавливается Правлением Кооператива.
6. Оценка платежеспособности заемщиков-юридических лиц производится на основании результатов собеседования с заемщиком и комплексного анализа предоставленных им сведений и документов. Результаты оценки оформляются в виде письменного мотивированного заключения сотрудника, проводившего оценку, которое впоследствии утверждается Комитетом по займам при рассмотрении заявки на предоставление займа.