РОСФИНЕКС

КЛУБ ЗАЙМОДАВЦЕВ

РОСФИНЕКС · КЛУБ ЗАЙМОДАВЦЕВ · ГАЙД ИНВЕСТОРА

Как получать доход под залогом недвижимости — *легально, под надзором ЦБ*

Гайд инвестора РосФинекс · Клуб займодавцев

Документ носит информационный характер. Не является публичной офертой и индивидуальной инвестиционной рекомендацией. 18+.

Стратегия. Надёжность. Защита активов.

КАБИНЕТ ИНВЕСТОРА
@rosfinex_invest_cabinet_bot

САЙТ КЛУБА
club.rosfinex.ru

Коротко о главном

Недвижимость — самый понятный залог в России. Когда за займом стоит квартира или коммерческое помещение, у капитала появляется твёрдая опора, которую нельзя «обнулить» одним движением рынка.

Этот гайд — о том, как участвовать в финансировании таких займов **в правовом поле**: через кредитный потребительский кооператив под надзором Банка России либо через прямую сделку, где вы сами становитесь залогодержателем. Без серых схем, без обещаний «гарантированного дохода» и без конструкций, которые рано или поздно привлекают внимание регулятора.

РосФинекс выстраивает модель так, чтобы интересы инвестора были защищены **структурой сделки**, а не честным словом.

1. Проблема: почему «высокая доходность без надзора» — это риск

На рынке частных займов под залог недвижимости легко встретить предложения с впечатляющими процентами. Обычно их объединяет одно: деньги инвесторов собираются в общий котёл компанией или частным кредитором, **который не поднадзорен Банку России** и не входит ни в один реестр.

Чем это опасно для инвестора:

- **Нет внешнего контроля.** Никто, кроме самого организатора, не проверяет, куда реально ушли деньги и обеспечены ли займы залогом на заявленных условиях.
- **Доход часто не связан с реальными процентами по займам.** Когда выплаты «старым» участникам финансируются за счёт притока «новых», высокая ставка — это не доходность, а признак пирамиды. Такая конструкция рушится мгновенно и одновременно для всех.
- **Серая правовая база.** Выдача займов гражданам под залог жилья разрешена законом только ограниченному кругу организаций (банки, КПК, МФО, ломбарды, ДОМ.РФ). Частный кредитор, работающий «в обход», рискует признанием сделок недействительными — а вместе с ним рискует и инвестор, чьи деньги в этих сделках.
- **Чем выше обещанный процент — тем выше плата за риск.** Доходность кратно выше рыночной не берётся из воздуха. Это компенсация за вероятность потерять

вложенное, просто её не называют вслух.

Вывод простой. Вопрос инвестора — не «где процент больше», а «что стоит за процентом». Законная форма, надзор и реальное обеспечение стоят дороже лишних пунктов годовых, которые существуют только на лендинге.

2. Наш подход: легальность и залог как подушка

РосФинекс строит участие инвестора на двух опорах.

Опора первая — правовая форма

Розничное привлечение средств идёт через **кредитный потребительский кооператив «Конгломерат»** — организацию, которая работает по Федеральному закону № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», **поднадзорна Банку России** и состоит в саморегулируемой организации (СРО). Это не «компания, которая обещает процент», а форма с законодательно описанными правилами привлечения средств, выдачи займов и отчётности перед регулятором.

Крупные индивидуальные участники работают через **персональный договор** — без публичного сбора средств, с подтверждением источника капитала и фиксацией условий в документе.

Опора вторая — залог с запасом прочности

За каждым займом стоит недвижимость, а сумма займа держится в пределах **LTV до 35%** (loan-to-value — отношение займа к оценочной стоимости залога).

Что это значит на практике: если в залоге объект стоимостью 10 млн ₽, заём составляет не более ~3,5 млн ₽. Между суммой долга и стоимостью обеспечения заложен буфер в две трети стоимости объекта. Этот запас — подушка на случай снижения цен на недвижимость, издержек на взыскание и продажи залога ниже рынка.

> Низкий LTV — это не про жадность, а про устойчивость. Консервативное обеспечение делает дефолт заёмщика управляемой ситуацией, а не потерей капитала.

Важно: запас по обеспечению снижает риск, но **не является гарантией возврата**. Любое инвестирование связано с риском, включая риск частичной или полной потери средств.

3. Три формата участия

Инвестор выбирает формат под свою задачу — держать залог лично, получать пассивный поток или работать с портфелем закладных.

Формат А — Прямой займ (вы — займодавец и залогодержатель)

Суть. Вы напрямую финансируете конкретную сделку. Ваше имя — в договоре займа и в закладной, зарегистрированной в Росреестре. Вы лично держите залог.

Для кого. Для тех, кто хочет контролировать конкретный объект и сделку, видеть заёмщика и обеспечение «в лицо», принимать решение по каждому кейсу отдельно.

Правовая рамка. Формат работает с займами на **предпринимательские цели** — заёмщики здесь ИП и компании. В этом случае закон позволяет физическому лицу законно выступать займодавцем и залогодержателем.

Роль РосФинекс. Мы — агент и консультант: подбираем заёмщика и объект, проводим проверку (due diligence), сопровождаем сделку и регистрацию. **Деньги идут напрямую от вас к заёмщику, минуя счета РосФинекс.** Это принципиальный водораздел: мы не аккумулируем средства инвесторов. Наше вознаграждение — фиксированная плата или процент за услугу, а не доля ваших процентов по займу.

Формат Б — Пай в КПК «Конгломерат»

Суть. Вы вступаете в кооператив как пайщик и передаёте личные сбережения по «Договору передачи личных сбережений». Кооператив выдаёт из этих средств обеспеченные займы, а вы получаете **доход на пай**.

Для кого. Для тех, кому нужен пассивный поток без погружения в отдельные сделки, кто предпочитает диверсификацию по портфелю займов, а не одну сделку, и готов работать с умеренным входным порогом.

Правовая рамка. КПК по 190-ФЗ — поднадзорен ЦБ, член СРО. Общий «котёл» здесь **законен**, потому что это кооперативная форма с установленными правилами. Ставка дохода на пай ограничена нормативом ЦБ.

Ориентир по доходности. До ~20% годовых — в рамках норматива Банка России (привязан к ключевой ставке). Это **ориентир, а не обещание**: точные условия фиксируются в договоре по действующей сберегательной программе и не гарантированы.

Формат В — Покупка закладных

Суть. Займ оригинирует («выдаёт первично») КПК «Конгломерат» как легальный профессиональный кредитор, а затем права по обеспеченному займу — закладная — **уступаются вам**. Вы становитесь держателем закладной, смена залогодержателя регистрируется в Росреестре.

Для кого. Для опытных частных кредиторов и инвесторов, которые хотят работать с портфелем обеспеченных прав требования на готовой инфраструктуре и в правовой форме, а не «в тени».

Роль РосФинекс. Оригинация займа в легальном контуре КПК, сопровождение уступки и — по желанию — обслуживание закладной (приём платежей, взыскание при дефолте).

> **Как выбрать.** Хотите держать залог сами и видеть каждую сделку → **Формат А**. Нужен пассивный поток и диверсификация → **Формат Б**. Работаете с портфелем прав требования → **Формат В**. На персональной консультации мы подбираем формат под вашу сумму, горизонт и отношение к риску.

4. Как защищён капитал инвестора

Защита выстроена слоями — каждый добавляет устойчивости.

1. Залог недвижимости первой очереди. За каждым займом стоит конкретный объект, обременение оформлено в вашу пользу (или в пользу кооператива). При дефолте обеспечение обращается в счёт долга.

2. Регистрация в Росреестре. Залог (ипотека) регистрируется в государственном реестре. Это не расписка «на доверии», а публичная запись, которую видит государство и которая даёт законное основание для взыскания.

3. Консервативный LTV ≤ 35%. Между долгом и стоимостью объекта — буфер примерно в две трети. Запас прочности рассчитан на падение цен и издержки реализации залога.

4. Андеррайтинг до выдачи. Каждая сделка проходит проверку: заёмщик (платёжеспособность, судебные и исполнительные производства, банкротство), объект (юридическая чистота, оценка, обременения), структура сделки. Мы берём в работу не всё подряд, а то, что проходит фильтр.

5. Резервный фонд КПК и надзор (для Формата Б). Кооператив формирует резервный фонд, обязан соблюдать финансовые нормативы ЦБ и проходить контроль со стороны СРО и Банка России.

6. Инструменты быстрого взыскания. Сделки структурируются так, чтобы при дефолте можно было обратить взыскание на залог — в том числе по исполнительной надписи нотариуса, без долгого суда (где это применимо).

> **Честная оговорка.** Передача личных сбережений в КПК **не является банковским вкладом и не застрахована в системе страхования вкладов (АСВ)** — КПК не банк. Защита инвестора здесь — это залог, надзор и резервный фонд, а не государственная страховка вкладов. Доход не гарантирован.

5. Как начать

Путь инвестора — четыре простых шага.

Шаг 1. Оставьте заявку. Напишите нам — коротко о сумме, горизонте и том, что для вас важнее: контроль над сделкой или пассивный поток.

Шаг 2. Персональная консультация. Разбираем вашу задачу и подбираем формат участия (А, Б или В). Отвечаем на вопросы по рискам, доходности и документам — без спешки и без давления.

Шаг 3. Структурирование и документы. Готовим комплект под выбранный формат: договор, оформление залога, регистрация в Росреестре, согласия и декларации. Вы видите все условия до подписания.

Шаг 4. Сделка и сопровождение. Средства направляются в работу, залог регистрируется, сделка — на сопровождении. Вы получаете доход в согласованном формате.

Начать участие

- **Телеграм-кабинет инвестора: @rosfinex_invest_cabinet_bot**
- **Сайт клуба: club.rosfinex.ru**

Оставьте заявку — проведём персональную консультацию и подберём подходящий формат участия.

---

6. Реквизиты и обязательные дисклеймеры

Реквизиты

Кредитный потребительский кооператив «Конгломерат»

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
ИНН	5001133066
ОГРН	1205000019355
Форма	КПК по 190-ФЗ, поднадзорен Банку России
СРО	НОКК, № 441

Актуальный статус в реестре Банка России и членство в СРО рекомендуем сверять на дату обращения.

Обязательные дисклеймеры

- Настоящий материал **не является публичной офертой** и **индивидуальной инвестиционной рекомендацией**.
- **Пай в КПК — это не банковский вклад.** Передача личных сбережений в кооператив **не застрахована** в системе страхования вкладов (АСВ). КПК не является банком.
- **Доход не гарантирован.** Инвестирование связано с риском, включая риск частичной или полной потери средств. Доходность прошлых периодов не определяет будущую.
- Указанная доходность — **ориентир в рамках норматива Банка России**, а не обещание. Точные условия фиксируются в договоре.

- Участие доступно лицам старше **18 лет**.
- Условия каждого формата участия определяются индивидуально и закрепляются в соответствующем договоре.

РосФинекс · Клуб займодавцев. Стратегия. Надёжность. Защита активов.