

МЕТОДИКА работы с залогом

Настоящая методика определяет требования к залоговому обеспечению, предоставляемому субъектами малого и среднего предпринимательства в фонд «Фонд микрофинансирования Калининградской области (микрокредитная компания)» для получения микрозаймов/льготных микрозаймов, коэффициенты залогового дисконтирования.

Понятия и термины

Фонд – фонд «Фонд микрофинансирования Калининградской области (микрокредитная компания)»

Методика – настоящая «Методика работы с залогом».

Движимое имущество – в целях настоящей Методики под движимым имуществом понимается имущество, не относящиеся к недвижимости, за исключением денег и ценных бумаг.

Заемщик, Клиент – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, обратившиеся в Фонд за получением микрозайма/льготного микрозайма и получившие его.

«Заявка» - пакет документов на предоставление микрозайма/льготного микрозайма, подготовленный субъектом малого или среднего предпринимательства в соответствии с требованиями Фонда и направленный на рассмотрение в Фонд.

Залог, залоговое обеспечение – способ обеспечения долгового обязательства, при котором залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Клиента. Предмет Залога могут быть вещи, за исключением денег, иное имущество либо право на него. Предмет Залога может быть передан залогодержателю в физической форме или в форме документально зафиксированного права на его получение в виде залогового обязательства.

Залоговая стоимость – стоимость имущества, определяемая специалистами Фонда с применением залогового дисконта, снижающего рыночную стоимость данного имущества, определенную на конкретную дату оценки.

Залогодатель – юридическое или физическое лицо, которое имеет в собственности или хозяйственном ведении обособленное имущество, либо соответствующие права на него, и который имеет право от своего имени заключить договор Залога данного имущества.

Залогодержатель – фонд «Фонд микрофинансирования Калининградской области (микрокредитная компания)».

Методика оценки кредитоспособности – методика оценки кредитоспособности Заемщика, Приложение № 6 к Регламенту предоставления микрозаймов и льготных микрозаймов.

Недвижимое имущество - это объекты недвижимости: земельные участки, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, здания, сооружения, подлежащие государственной регистрации в установленном законом порядке.

Поручитель - юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, заключивший с Фондом договор о солидарной ответственности за полное или частичное исполнение Заёмщиком его обязательств перед Фондом.

Рыночная стоимость обеспечения – наиболее вероятная цена, по которой имущество, передаваемое в залог, может быть отчуждено на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

1. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГОВОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

В качестве обеспечения обязательств по договору микрозайма/льготного микрозайма Заемщика перед Фондом выступает поручительство и имущество, принадлежащие Заемщику/Залогодателю на праве собственности, которое свободно от прав третьих лиц, с возможностью комбинирования нескольких видов обеспечения обязательств, в том числе:

–недвижимое имущество, в том числе: земельные участки, здания, строения и сооружения, имущественные комплексы, нежилые помещения, жилые помещения, находящиеся в собственности юридических и физических лиц;

–имущество, не относимое к недвижимому имуществу, в том числе: оборудование, транспортные средства, самоходная, строительная и сельскохозяйственная техника;

–поручительство физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Одним из обязательных условий получения микрозайма/льготного микрозайма является предоставление поручительства учредителями Заемщика. Фонд оставляет за собой право потребовать дополнительное поручительство и/или имущество в качестве дополнительного залогового обеспечения.

1.1. Отнесение залогового обеспечения к ликвидному

Залоговое обеспечение может быть отнесено к ликвидному при соблюдении следующих условий:

– наличие устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней со дня возникновения основания для обращения взыскания на залог;

– залоговая документация оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залогового предмета залога;

– имущество, предлагаемое в залог, соответствует следующим требованиям:

а) недвижимое имущество, предлагаемое в залог, не относится к вспомогательным сооружениям, выделенным из единых имущественных комплексов (подъездные пути, колодцы, коммуникации, эстакады, путепроводы и т.д.);

б) право, на основании которого Залогодатель владеет имуществом, не является долевой собственностью, отсутствуют аресты, залог прав третьих лиц, иные ограничения, препятствующие взысканию и дальнейшей реализации предмета залога, в том числе установленные п. 1.2. настоящей Методики;

в) оборудование/транспортные средства/спецтехника является универсальным, имеющим широкий круг потребителей в одной или нескольких отраслях, либо среди населения, либо является специализированным, но у которого имеются потенциальные покупатели.

1.2. Ограничения на принятие в залог имущества

В качестве предмета залога не может выступать следующее имущество:

а) предметы, изъятые из оборота в соответствии с действующим законодательством;

б) права, неразрывно связанные с личностью правообладателя;

в) имущество, право распоряжения которым ограничено вследствие наложения ареста в соответствии с действующим законодательством;

г) имущество, свободная реализация которого запрещена действующим законодательством, или при наличии ограничений, препятствующих реализации путем проведения публичных торгов и/или переходу права собственности на предмет залога к Фонду;

д) имущество, которым Залогодатель распоряжается на праве хозяйственного ведения, при отсутствии согласия собственника имущества;

е) имущество, находящееся в общей собственности нескольких лиц, в том числе имущество, находящееся в общей долевой собственности, а также имущество, право отчуждения которого Залогодателем ограничено иным образом;

ж) имущество, обремененное в силу действующего законодательства или в силу договоров, заключенных Залогодателем с третьими лицами, за исключением договоров

аренды, лизинга и договоров ипотеки, заключенных в обеспечение действующих договоров займа между Залогодателем и Фондом;

з) товары в обороте;

и) имущество, которое невозможно идентифицировать среди другого имущества Залогодателя и проведение мониторинга которого невозможно;

к) строения, признанные в установленном порядке непригодными для использования (аварийные, в зонах отвала ТЭЦ, поврежденные по причине стихийных бедствий, пожара и т.д.);

л) самовольно возведенные, бесхозные объекты, а также объекты, перепланировка которых не зарегистрирована установленным образом;

м) квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также приватизация которых запрещена;

н) имущество, требующее особых условий хранения, несоблюдение которых влечет потерю/снижение качественных характеристик данного имущества (к особым условиям хранения относятся требования по обеспечению определенных температур хранения, использование специализированных мест хранения, особые условия освещения, давления, обеспечение укрепления мест хранения, особых условий размещения, а также иные условия, отличные от тех, которые можно обеспечить в обычных складских помещениях), в случаях, когда отсутствует страхование риска потери/снижения качественных характеристик имущества, связанных с условиями хранения;

о) имущество (в том числе недвижимое), находящееся за пределами Калининградской области.

1.3. Условия оформления в залог оборудования, транспортных средств, самоходной и строительной техники

а) В залог принимаются универсальное (имеет широкий круг потребителей в одной или нескольких отраслях, либо среди населения) оборудование и транспортные средства, либо специализированное оборудование и транспортные средства при наличии потенциальных покупателей.

б) Оборудование, транспортные средства, самоходная и строительная техника принимаются в залог при условии, что срок эксплуатации с учетом предполагаемого срока предоставления займа не превышает 50% от нормативно установленного срока их использования.

в) При залоге транспортных средств и спецтехники ПТС/ПСМ закладываемой техники передаются в Фонд на хранение на весь период действия договора займа (залога).

г) Залог транспортного средства и спецтехники в обязательном порядке регистрируется в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, ведение которого осуществляется Федеральной нотариальной палатой.

1.4. Условия оформления в залог объектов недвижимости

При залоге объектов недвижимости обязательна государственная регистрация договоров залога (ипотеки) и обременения прав в уполномоченных государственных органах в области регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

1.5. Условия оформления поручительств физических лиц

а) Наличие постоянного места работы.

б) Наличие дохода, подтверждённого справкой по форме 2-НДФЛ за последние 6 месяцев.

1.6. Условия страхования залогового обеспечения

Для обеспечения сохранности залогового имущества Фонд оставляет за собой право потребовать от Заемщика/Залогодателя/Поручителя страхование имущества, передаваемого в обеспечение микрозайма/льготного микрозайма, а также страхование своей жизни от несчастных случаев и болезней.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ

2.1. Определение размера залоговой стоимости обеспечения, предоставляемого субъектами малого и среднего предпринимательства в Фонд, осуществляется на основе отчета об оценке (действителен 6 месяцев) независимого оценщика с применением коэффициентов залогового дисконтирования:

Вид обеспечения	Рыночная стоимость	Коэффициенты залогового дисконтирования
Объекты недвижимости	определяется отчетом об оценке	0,85*
Транспортные средства	определяется отчетом об оценке	год выпуска: не превышает 1 год – 0,85; от 1 года до 3 лет - 0,7; от 3 лет до 5 лет - 0,6; от 5 лет до 10 лет - 0,5 от 10 лет (только иностранного производства) – 0,4
Оборудование	определяется отчетом об оценке	0,5*

*Коэффициент залогового дисконтирования может быть изменен в сторону увеличения по решению Фонда в случаях, установленных настоящей Методики.

3. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА СОСТОЯНИЕМ ЗАЛОГА

3.1. Фонд осуществляет контроль за состоянием залога в соответствии с условиями заключенного с залогодателем договора залога.

3.2. В случае возникновения просроченной задолженности по микрозайму сроком более 30 дней Фонд осуществляет обязательный выезд на место нахождения залога с целью проверки его наличия и состояния.

3.3. В период действия договора займа, а также случае, если у Залогодержателя имеются основания полагать, что залог был утрачен Залогодержателем полностью или в части, уполномоченный сотрудник вправе выезжать в адрес нахождения заложенного имущества с целью проведения мониторинга его наличия и состояния, с правом проведения фото/видео фиксации предмета залога, получения пояснений уполномоченных представителей залогодателя, совершения иных действий в интересах Залогодержателя.

3.4. Если в момент выезда залог по месту нахождения частично или полностью отсутствует (при этом залогодатель не в состоянии документально обосновать возникновение причины отсутствия залогового имущества либо Фонд не считает представленные подтверждающие документы обоснованием отсутствия залогового имущества полностью или в части), то Фонд составляет соответствующий Акт и принимает предусмотренные законодательством меры к взысканию с залогодателя стоимости заложенного имущества.