

## МЕТОДИКА работы с залогом

Настоящая методика определяет требования к обеспечению, предоставляемому субъектами малого и среднего предпринимательства в фонд «Фонд микрофинансирования Калининградской области (микрокредитная компания)» для получения льготных микрозаймов/льготных микрозаймов НКИ, 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 льготного микрозайма/льготного микрозайма НКИ и получившие его.

**Заявка** - пакет документов на предоставление льготного микрозайма/льготного микрозайма НКИ, 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, оговоренные настоящей методикой. 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 имущество и вправе от своего имени заключить договор Залога данного имущества.

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

**Методика оценки кредитоспособности** – методика оценки кредитоспособности СМСП, Приложение № 6 к Правилам предоставления льготных микрозаймов и льготных микрозаймов НКИ.

**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 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:

–недвижимое имущество, в том числе:

1. земельные участки, здания, строения и сооружения, имущественные комплексы, нежилые помещения, жилые помещения, находящиеся в собственности юридических и физических лиц;

2. земельные участки, здания, сооружения, нежилые помещения, приобретаемые за счет средств льготного микрозайма/льготного микрозайма НКИ для использования в предпринимательской деятельности;

–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 льготного микрозайма/льготного микрозайма НКИ 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, теплотрассы 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, за исключением случаев передачи в залог долей всеми участниками долевой собственности по одному договору залога (одной сделке);

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;

г) банковский вексель, выданный кредитной организацией соответствующей следующим требованиям:

- имеющей универсальную или базовую лицензию Центрального Банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

- наличие у кредитной организации собственных средств (капитала) в размере не менее 50 млрд. рублей по данным Центрального Банка Российской Федерации, публикуемым на официальном сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с Федеральным законом от 10 июля 2002 г. N 86-ФЗ "О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)";

- наличие у кредитной организации кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства акционерное общество "Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство" не ниже уровня "A-(RU)" или кредитного рейтингового агентства акционерное общество "Рейтинговое агентство "Эксперт РА" не ниже уровня "ruA-";

- срок деятельности кредитной организации с даты ее регистрации составляет не менее 5 (пяти) лет;

- отсутствие действующей в отношении кредитной организации меры воздействия, примененной Центральным Банком Российской Федерации за нарушение обязательных нормативов, установленных в соответствии с Законом о Банке России;

- отсутствие у кредитной организации в течение последних 12 (двенадцати) месяцев просроченных денежных обязательств по операциям с Банком России, в том числе по кредитам Банка России и процентам по ним;

- участие кредитной организации в системе обязательного страхования вкладов в банках Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 г. N 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации".

## 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 и/или запрета на регистрационные действия 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, находящееся в общей собственности нескольких лиц, в том числе имущество, находящееся в общей долевой собственности, за исключением оговоренных п.п. б п. 1.1 настоящей Методики случаев, а также имущество, право отчуждения которого Залогодателем ограничено иным образом;

е) имущество, обремененное в силу действующего законодательства или в силу договоров, за исключением договоров аренды, заключенных Залогодателем с третьими лицами. Допускается принятие в последующий залог имущества, являющегося предметом договоров аренды, лизинга, ипотеки, заключенных в обеспечение действующих договоров займа/льготного микрозайма между Залогодателем и Фондом;

ж) товары в обороте;

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

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

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

л) объекты незавершенного строительства;

м) 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;

н) имущество (в том числе недвижимое), находящееся за пределами Калининградской области, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), имущественные права на денежные средства, цифровые права, акции, облигации и другие ценные бумаги, за исключением банковских векселей, соответствующих требованиям пп. г п. 1.1 настоящей Методики;

о) права на объекты интеллектуальной собственности;

п) движимое имущество, 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.

Оформление в залог недвижимости, приобретаемой за счет заемных средств займа, производится после перехода прав собственности к заемщику на основании договора (купли-продажи, уступки прав требования, аренды с последующим выкупом), подлежащему юридической экспертизе с включением в него в качестве стороны фонда с последующим заключением договора залога между займодавцем и заемщиком (ипотека в силу договора).

### 1.5. Условия оформления поручительств физических лиц

а) Наличие постоянного места работы (за исключением оформления поручительства учредителей Заемщика- юридического лица или поручительства супруги(супруга) индивидуального предпринимателя).

б) Наличие дохода, подтверждённого справкой по форме 2-НДФЛ за последние 6 месяцев (за исключением оформления поручительства учредителей Заемщика-юридического лица или поручительства супруги(супруга) индивидуального предпринимателя).

#### 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 льготного микрозайма/льготного микрозайма НКИ, 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 с даты проведения оценки) независимого оценщика с применением коэффициентов залогового дисконтирования:

<b>Вид обеспечения</b>	<b>Рыночная стоимость</b>	<b>Коэффициенты залогового дисконтирования</b>
Объекты недвижимости	определяется отчетом об оценке	0,85
Транспортные средства	определяется отчетом об оценке	год выпуска: не превышает 1 год – 0,8; 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 Кредитного комитета Фонда.

### 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 договору льготного микрозайма 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 льготного микрозайма, 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.