

Утверждено советом директоров
Протокол № 24-2021 от 14 декабря 2021 года
Председатель совета директоров

 /Жеребцов С.В./

ПОЛОЖЕНИЕ
акционерного общества
«Микрокредитная компания Республики Коми»
о залоговом имуществе

г. Сыктывкар

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение акционерного общества «Микрокредитная компания Республики Коми» о залоговом имуществе (далее — Положение, Общество) регламентирует требования к залоговому имуществу, принимаемому Обществом в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщиков по договорам микрозайма, а также порядок определения его залоговой стоимости.

1.2. Виды залогового имущества, принимаемого Обществом в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщиков по договорам микрозайма указаны в Правилах предоставления микрозаймов акционерного общества «Микрокредитная компания Республики Коми», утверждаемых Советом директоров Общества (далее — Правила предоставления микрозаймов).

1.3. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия и определения:

Предмет залога - оформленное в залог движимое и недвижимое имущество, имущественные права и т.д.

Залог - способ обеспечения обязательства, при котором Общество (залогодержатель) приобретает право в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) заемщиком обязательств по договору микрозайма получить удовлетворение за счёт заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Залогодатель – физическое лицо, являющееся гражданином Российской Федерации, индивидуальный предприниматель либо юридическое лицо, зарегистрированные и/или осуществляющие деятельность на территории Республики Коми, предоставившие в залог имущество, принадлежащее им на праве собственности, в установленном законодательством порядке в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика по возврату суммы микрозайма и уплате процентов по нему.

Договор залога – договор, заключаемый между залогодателем и Обществом в целях обеспечения возврата микрозайма Заемщиком.

2. Требования к залоговому имуществу

2.1. Залог, являющийся одним из видов обеспечения исполнения обязательств по договорам микрозайма должен соответствовать следующим требованиям:

– легитимность – предмет залога не должен находиться под арестом; быть обремененным иными обязательствами (залог, сервитут, аренда, за исключением аренды и/или найма недвижимого имущества, при условии, что плата за аренду (найм) будет сопоставима с рыночными ценами по аналогичным объектам недвижимости); не должен быть изъят из оборота (или находиться в ограниченном обороте) в соответствии с российским законодательством; должен принадлежать залогодателю на праве собственности и(или) праве аренды в отношении земельных участков, на которых располагается закладываемый объект недвижимости;

– достаточность – залог должен обеспечивать своей стоимостью возможные требования Общества в том объеме, в каком они указаны в Правилах предоставления микрозаймов;

– документальное подтверждение – залог должен быть документально оформлен надлежащим образом для его однозначной идентификации (документ должен иметь необходимые реквизиты, государственную регистрацию в случае необходимости и т.п.);

– стоимостное выражение – предметы залога должны иметь денежную оценку;

– ликвидность – предметы залога должны обладать способностью к быстрой реализации на рынке аналогичных товаров;

– однозначность местонахождения – местонахождение предмета залога должно быть однозначно идентифицировано;

– страхование – в целях минимизации рисков предмет залога в зависимости от программы микрокредитования подлежит страхованию в пользу Общества (выгодоприобретатель – Общество).

2.2. В недвижимом имуществе в виде жилого/нежилого помещения, принимаемом Обществом в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору займа должны отсутствовать незарегистрированные перепланировки/переустройства, за исключением следующих допустимых к согласованию перепланировок/переустройств:

– капитальная закладка внешнего оконного блока, при наличии иных оконных блоков в жилом помещении;

– перенос/замена/установка санитарно-технического оборудования в пределах помещения ванной комнаты, санузла, кухни, в том числе замена ванной на душевую кабину, ванную другой формы и перенос мокрых точек в пределах помещения ванной комнаты без увеличения ее площади;

– объединение санитарного узла (ванной комнаты и санузла) в единое помещение или разделение санитарного узла (ванной комнаты и санузла) без увеличения площади санитарного узла за счет уменьшения площади остальной части квартиры;

– перенос электрической плиты и/или точки ее подключения в пределах помещения кухни;

– перенос газовой плиты в пределах помещения кухни с использованием дополнительного оборудования (гибкий шланг);

– изменение вида дверного проема (арочный/дверной);

– устройство или разборка встроенных шкафов и антресолей;

– остекление балкона/лоджии;

– установка кондиционера;

– демонтаж межкомнатных дверей между кухней с электрической плитой и коридором, кухней с электрической плитой и комнатой, коридором и комнатой, комнатой и комнатой);

– устройство проема в перегородке (не несущая);

– монтаж перегородок из гипсокартона;

– отсутствие в технических документах отображения наличия сантехнического оборудования, «мокрых зон», газовой или электрической плиты, дверных проемов («свободная планировка»);

– капитальная закладка оконного блока в рамках нежилой площади с единственным оконным блоком;

– демонтаж перегородки (не несущей) между кухней и комнатой (за исключением помещений с газовой плитой);

– изменение количества комнат/помещений (несущие стены не затронуты);

– перенос или расширение межкомнатного дверного проема в не несущей стене.

2.3. Рыночная стоимость принимаемого Обществом в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору займа оборудования должна быть не менее 30 000 рублей за единицу, оборудование должно быть не старше 15 лет на дату подачи заявки на предоставление микрозайма.

2.4. Принимаемые Обществом в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору займа транспортное средство, самоходная техника и другая техника должны быть не старше 15 лет на дату подачи заявки на предоставление микрозайма.

3. Определение залоговой стоимости залогового имущества

3.1. При залоге имущества осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества. Оценка предоставляемого в залог имущества осуществляется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.2. Залоговая стоимость передаваемого в залог имущества определяется на основании рыночной стоимости с применением поправочных коэффициентов.

3.3. При определении залоговой стоимости залогового имущества Обществом применяются следующие поправочные коэффициенты:

Критерий оценки	Предмет залога/размер поправочного коэффициента			
	Оборудование	Транспорт, самоходная и другая техника	Недвижимое имущество	
1. Срок эксплуатации (лет)	более 15	-	-	0,5
	от 10 до 15	0,6	0,6	0,6
	от 5 до 10	0,7	0,7	0,7
	от 2 до 5	0,8	0,8	0,8
	до 2	0,9	0,9	0,9
2. Оценка технического состояния	Удовлетворительное	0,4	0,4	0,5
	хорошее	0,6	0,6	0,7
	отличное	0,8	0,8	0,9
3. Страна производитель	отечественное	0,7	0,7	-
	импортное	0,8	0,8	-

При предоставлении в залог земельного участка применяется поправочный коэффициент 0,7.

При предоставлении в залог права аренды земельного участка, поправочный коэффициент не применяется, а залоговая стоимость равна рыночной стоимости права аренды.

Общий поправочный коэффициент рассчитывается как среднее арифметическое значение поправочных коэффициентов по критериям оценки.

При наличии допустимых перепланировок недвижимого имущества, указанных в пункте 2.2. настоящего Положения, среднеарифметическое значение поправочного коэффициента корректируется в сторону уменьшения на 0,05 пункта.