

УТВЕРЖДЕНА
Решением Наблюдательного совета
ТОО «Almaty Finance»
(Алматы финанс)
(Протокол № 6
от «7» мая 2021 года)



Залоговая политика
ТОО «Almaty Finance» (Алматы финанс)

Содержание:

1. Общие положения.....	3
2. Принципы осуществления Залоговой политики	5
3. Цели и задачи Залоговой политики	5
4. Нормативная база	5
5. Обеспечение финансирования.....	5
6. Требования к принимаемому в залог имуществу	9
7. Организация оценки и переоценки обеспечения финансирования	16
8. Общие положения по определению стоимости обеспечения	16
9. Право залога	17
10. Мониторинг залогового имущества.....	17
11. Реализация залогового имущества.....	18
12. Заключительные положения.....	18
Приложение № 1	19
Приложение № 2	20

1. Общие положения

- 1.1. Настоящая Залоговая политика ТОО «Almaty Finance» (Алматы финанс) (далее – Залоговая политика) разработана в соответствии с законодательством Республики Казахстан (далее – РК), Региональной программой развития предпринимательства «Almaty Business - 2025», а также Уставом и внутренними документами товарищества с ограниченной ответственностью «Almaty Finance» (Алматы финанс) (далее – Товарищество).
- 1.2. Залоговая политика определяет стратегию Товарищества по созданию системы гарантий и урегулированию вопросов, связанных с обеспечением всех видов займов, а также их возвратности.

Термины и определения, используемые в Залоговой политике

Вторичные источники погашения долга - дополнительные гарантии возврата займа: залог имущества, гарантии, страхование, иные способы обеспечения возврата займа.

Движимое имущество – имущество, не относящееся к недвижимости, в том числе имущественные ценности, не связанные прочно с землей, подвижные перемещаемые вещи, деньги, ценные бумаги и т.д., перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств;

Договор займа (кредитный договор) – договор, согласно которому Товарищество в рамках осуществления кредитной деятельности передает Заемщику определенную сумму денег на условиях обеспеченности, платности, срочности, целевого использования и возвратности, а Заемщик обязуется своевременно в установленный срок возвратить Товариществу такую же сумму денег с уплатой вознаграждения.

Договор залога – договор, в силу которого возникает залог. При этом, залогом признается такой способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель).

Заем (кредит), предмет займа – Деньги, предоставленные на условиях обеспеченности, платности, срочности, целевого использования и возвратности по договору займа (кредитному договору), заключенному в соответствии с законодательством РК.

Заемщик – юридическое лицо, (негосударственная коммерческая организация или частная некоммерческая организация, осуществляющая предпринимательскую деятельность по направлениям, предусмотренным Региональной программой развития предпринимательства «Almaty Business - 2025»), с которым Товариществом заключен Договором займа.

Залог – способ обеспечения исполнения обязательства, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель).

Залогодатель – юридическое или физическое лицо, предоставляющее в залог недвижимое и/или движимое имущество, включая имущественные права, а также

долю в уставном капитале юридического лица в качестве обеспечения исполнения обязательств по займу;

Залоговая стоимость – стоимость имущества, покрывающая обязательства должника перед кредитором в полном объеме, рассчитываемая путем применения коэффициентов ликвидности;

Недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно. Квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

Обеспечение – способы обеспечения исполнения обязательств Заёмщика перед Товариществом по предоставленному займу;

Первичные источники погашения долга – выручка (денежные поступления) от реализации продукции, оказания услуг, выполнения работ и/или доход, поступающий Заемщику от иных источников;

Стандарт оценки – нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

Уполномоченный орган (УО) – Единственный участник, Наблюдательный совет, Правление Товарищества, уполномоченные принимать решения по кредитной деятельности в рамках своей компетенции, установленной законодательством РК, Уставом, Положением о Правлении, Положением о Наблюдательном совете, Кредитной политикой, настоящей Залоговой политикой и иными внутренними нормативными документами Товарищества;

Финансирование – процесс, включающий в себя предоставление займов, и в последующем мониторинг, реструктуризацию/продлонгацию займов, работу с проблемными займами и другие мероприятия до полного погашения займа.

2. Принципы осуществления Залоговой политики

2.1. Залоговая политика основывается на принципах возвратности и обеспеченности займов.

Возвратность – означает своевременное и полное погашение Заемщиком платежей по займу и начисленному вознаграждению по нему.

Обеспеченность – выражается в необходимости защиты имущественных интересов Товарищества в случае нарушения Заемщиком обязательств по заключенному

договору займа.

Деятельность Товарищества по обеспечению финансирования представляет собой систему организационных, экономических и правовых мер, определяющих:

- наиболее приемлемые способы обеспечения займа;
- документальное оформление выбранного способа обеспечения займа;
- необходимость регистрации залога в качестве обеспечения займа в соответствии с законодательством РК.

К организационным и экономическим мерам относятся:

- организация мероприятий по оценке стоимости предмета залога;
- осуществление контроля за сохранностью предмета залога;
- мониторинг целевого использования предмета залога (при необходимости).

К правовым мерам относятся:

- надлежащее юридическое оформление выбранного предмета залога;
- четкая регламентация прав и обязательств залогодателя и залогодержателя посредством заключения соответствующего договора залога;
- регистрация прав залогодержателя в уполномоченных регистрирующих органах по заключенному договору залога в соответствии с законодательством РК.

3. Цели и задачи Залоговой политики

3.1. Основными целями и задачами Залоговой политики являются:

- 1) обеспечение возврата выданного займа, уплаты Заемщиком платежей по займу и причитающегося вознаграждения, начисленной неустойки (штрафов, пени при наличии таковых), путем принятия в залог имущества (или имущественных прав) и иных видов обеспечения, предусмотренных настоящей Залоговой политикой;
- 2) снижение риска нарушения Заемщиком обязательств перед Товариществом по заключенным договорам;
- 3) совершенствование методов экспертизы залогового имущества;
- 4) своевременное выявление фактов и предпосылок уменьшения количественных и качественных параметров залогового имущества.

4. Нормативная база

4.1. Оформление обеспечения исполнения обязательств Заемщика, проведение процедуры оценки предмета залога, мониторинг его состояния и сохранности, регистрация договоров залога в уполномоченных регистрирующих органах, а также процедуры реализации залогового обеспечения определяются действующим законодательством РК и внутренними нормативными документами Товарищества.

5. Обеспечение финансирования

5.1. Способы обеспечения исполнения обязательств

Законодательство допускает возможность применения различных форм обеспечения:

- залог имущества;

- гарантия;
- страхование займа.

При этом, обязательства могут обеспечиваться и другими способами, предусмотренными законодательством РК.

Основное требование Товарищества при выдаче займа – это обеспечение своевременности и полноты возврата займа.

5.2. Залог

5.2.1. Наиболее распространенным способом обеспечения займа является залог имущества. Товарищество не считает наличие ликвидного обеспечения заменой платежеспособности. Принятие ликвидного имущества в залог может служить гарантией того, что Заемщик сведет к минимуму вероятность потерь денежных ресурсов Товарищества.

Если иное не предусмотрено договором или законодательством, залог обеспечивает требование в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, включая вознаграждение, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку (штраф, пени), необходимые издержки по содержанию заложенного имущества, а также возмещение расходов по взысканию.

Выбор предмета залога - очень ответственный этап, цель которого состоит в том, чтобы из разных возможностей избрать такой вид залога, который наиболее полно отвечает условиям конкретной сделки.

5.2.2. Ипотека - вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании Залогодателя или третьего лица.

Предметом ипотеки могут быть строения, здания, сооружения, квартиры, жилые дома и помещения и другое недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота.

Залог недвижимого имущества допускается только путем составления в письменной форме договора залога, подлежащего обязательной государственной регистрации. Право залога возникает с момента регистрации договора в уполномоченном органе.

Залог недвижимого имущества обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по договору займа или иному не погашенному обязательству перед Товариществом полностью либо в части, предусмотренной договором залога. Если иное не предусмотрено договором, предмет залога, предоставленный в качестве обеспечения исполнения обязательств по займу, обеспечивает также уплату причитающегося вознаграждения за пользование займом. Если в договоре не предусмотрено иное, предмет залога обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой оно имеет к моменту их удовлетворения, включая:

- возмещение убытков, причиненных неисполнением, просрочкой или иным ненадлежащим исполнением основного обязательства;
- неустойку (штраф, пени) за неисполнение, просрочку исполнения или иное ненадлежащее исполнение основного обязательства;
- неустойку за неправомерное пользование чужими деньгами, предусмотренную основным обязательством либо законодательными актами;
- возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением

взыскания на заложенное имущество;

- возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

5.2.3. Недвижимое имущество:

- земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.
- законодательными актами РК к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

5.2.4. Движимое имущество – имущество, не относящееся к недвижимости, в частности:

- транспортные средства;
- оборудование;
- ценные бумаги;
- деньги;
- другое движимое имущество, определенное законодательством РК.

5.2.5. Залогодателем может выступать как сам Заемщик, так и третье лицо, изъявивший желание передать свое имущество в обеспечение обязательств Заемщика. Залогодатель может являться собственником закладываемого имущества, либо закладывать его на основании официального разрешения собственника имущества, оформленного надлежащим образом. При этом в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан согласие собственника земельного участка, находящегося в государственной собственности, при залоге права временного возмездного долгосрочного землепользования не требуется.

5.3. Гарантия

5.3.1. Обязательства Заемщика перед Товариществом могут быть обеспечены гарантией, смысл которой состоит в принятии третьим лицом солидарной ответственности за исполнение Заемщиком своих обязательств перед Товариществом.

5.3.2. В силу гарантии, гарант обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обязательства этого лица полностью или частично солидарно с должником, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. Гарант отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату неустойки, вознаграждения, судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не установлено договором гарантии. Лица, совместно давшие гарантию, отвечают перед кредитором солидарно, если иное не установлено договором гарантии. Договор гарантии может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникает в будущем.

Если гарантия выступает основным обеспечением, то в качестве гарантов могут выступать:

- 1) банки второго уровня, с рейтингом не ниже «B+» (Fitch Ratings) и/или «B1» (Moody's Investors Service) и/или «B+» (Standard and Poor's), выполняющие пруденциальные нормативы уполномоченного органа РК по регулированию и развитию финансового рынка;
- 2) АО «СПК «Алматы»;
- 3) любой другой институт с государственным участием с положительной финансовой отчетностью после обязательного проведения финансового анализа, если иное не предусмотрено решением УО Товарищества.

Если гарантия принимается в качестве дополнительного обеспечения, гарантом могут также выступать юридические и/или физические лица, удовлетворяющие требованиям Товарищества после обязательного проведения финансового анализа (в отношении юридических лиц), если иное не предусмотрено решением УО Товарищества.

5.3.3. Если иное не установлено договором, гарантия обеспечивает лишь действительное требование. Гарант не освобождается от ответственности, если он поручился за должника, о недееспособности которого им было заранее известно, в то время как кредитор об этом обстоятельстве не знал.

5.3.4. Гарантия возникает на основании договоров гарантии, которые должны быть совершены в письменной форме. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора гарантии. Письменная форма договоров гарантии считается соблюденной, если гарант письменно уведомил кредитора о своей ответственности за исполнение обязательства должником, а кредитор не отказался от предложений гаранта в течение времени, регламентированного договором гарантии.

5.4. Страхование займов, осуществляемое АО ЭСК «KazakhExport»

5.4.1. Страхование займов представляет собой совокупность видов страхования, предусматривающих осуществление страховых выплат при возникновении убытков кредитора в результате неисполнения страхователем (заемщиком) обязательств перед кредитором.

В случае недостаточности предлагаемого залогового обеспечения и/или предоставляемой гарантии, Товарищество может принять в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору займа - страхование займа согласно договору страхования, заключаемому с АО ЭСК «KazakhExport».

При этом, в случае, если страхование займа является основным обеспечением, страхование должно быть произведено на весь срок предоставляемого займа или на весь срок действия заключаемого договора займа, а также на всю сумму займа (основного долга с учетом возможной условной/безусловной франшизы, устанавливаемой АО ЭСК «KazakhExport»).

Страхование займа осуществляется с учетом правил АО ЭСК «KazakhExport» и интересов Товарищества.

5.4.2. При применении данного вида обеспечения Товарищество проводит обязательный анализ заключаемого договора страхования займа на предмет юридических рисков. Структурное подразделение безопасности и риск-менеджмента Товарищества должно провести анализ соблюдения АО ЭСК «KazakhExport» пруденциальных нормативов и иных обязательных требований, установленных уполномоченным органом РК по регулированию и развитию

финансового рынка, а также финансовой состоятельности АО ЭСК «KazakhExport» на основании доступных данных.

6. Требования к принимаемому в залог имуществу

6.1. Перечень имущества, принимаемого в качестве обеспечения

В качестве обеспечения по выдаваемым Товариществом займам могут выступать:

- объекты недвижимости, принадлежащие на праве частной собственности: жилые и нежилые помещения, здания, сооружения, предназначенные под жилье, производство, склады, торговлю, офисы, обслуживание населения и прочее;
- промышленная недвижимость, принадлежащая на праве частной собственности. В случае если промышленная недвижимость (завод, нефтехранилища и т.д.) не может быть перепрофилирована под другой вид деятельности, то такая недвижимость принимается в залог вместе со всем технологическим оборудованием;
- государственные ценные бумаги Республики Казахстан;
- гарантии банков второго уровня РК с рейтингом не ниже «B+» (Fitch Ratings) и/или «B1» (Moody's Investors Service) и/или «B+» (Standard and Poor's), выполняющие пруденциальные нормативы уполномоченного органа РК по регулированию и развитию финансового рынка;
- гарантия АО «СПК «Алматы» или любого другого института с государственным участием, удовлетворяющего требованиям Товарищества;
- гарантии иных юридических и физических лиц, удовлетворяющих требованиям Товарищества, в качестве дополнительного вида обеспечения;
- страхование займов, осуществляемое АО ЭСК «KazakhExport»;
- незастроенные земельные участки, принадлежащие на праве частной собственности: земли населенных пунктов, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные наделы в фактических границах (черте) населенных пунктов), земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения;
- земельные участки, принадлежащие на праве частной собственности с незавершенным строительством зданий, сооружений, помещений только для целей финансирования завершения строительства предлагаемого в залог объекта незавершенного строительства. При этом, период с момента начала строительства объекта (даты подачи в уполномоченный орган уведомления о начале производства строительно-монтажных работ) до даты предоставления в залог объекта незавершенного строительства, не должен превышать одного года;
- объекты недвижимости (здания, сооружения, помещения), принадлежащие на праве частной собственности, расположенные на земельных участках, принадлежащих на праве временного возмездного долгосрочного землепользования;
- транспортные средства, дорожно - строительная техника, другая специальная техника (за исключением коммунальной техники) и оборудование;
- нематериальные активы, в том числе имущественные права на объекты

интеллектуальной собственности.

6.2. Перечень имущества, не принимаемого в залог

В качестве обеспечения не могут выступать:

- товарно-материальные ценности, в том числе товары в обороте, отгруженные товары и товары, поступающие в будущем по оплаченным контрактам, инвентарь, за исключением имущества (оборудования), приобретаемого на средства Товарищества, выданные в качестве займа;
- биологические активы (скот);
- объекты водного фонда, лесного фонда;
- объекты системы ирригации, мелиорации, орошения, каналы;
- инженерные коммуникации отдельно от объекта недвижимости (газопровод, линии электропередач и т.д.).
- имущество, изъятое из гражданского оборота;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты;
- ограниченно оборотоспособные предметы (государственные земли, памятники, ядовитые, наркотические и сильнодействующие психотропные вещества, оружие и др.);
- право недропользования;
- имущество, на которое не может быть обращено взыскание - предметы первой необходимости, носимые вещи;
- имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- предметы и объекты узкоспецифического назначения, не пользующиеся широким спросом;
- личные неимущественные блага и права (жизнь, здоровье, достоинство личности, честь, доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право на имя, право на авторство, право на неприкосновенность произведения и другие нематериальные права);
- земельные участки сельскохозяйственного назначения (в том числе земельные участки для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского или фермерского хозяйства; для ведения подсобного сельского хозяйства, огородничества и животноводства; полевые наделы личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственные угодья) за исключением земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебных наделов), садоводства и дачного строительства (при наличии на земельном участке строений), расположенных в фактических границах (черте) населенных пунктов;
- недвижимое имущество (земельные участки, жилые и нежилые помещения, здания и сооружения), находящееся в государственной собственности, за исключением земельных участков на праве временного возмездного долгосрочного землепользования с расположенными на них строениями (зданиями, сооружениями, помещениями), принадлежащими на праве частной собственности;

- земельные участки, принадлежащие на праве временного краткосрочного возмездного землепользования, временного безвозмездного землепользования и постоянного землепользования;
- имущество, имеющее высокий физический износ, при котором его дальнейшее использование невозможно и небезопасно;
- недвижимое или движимое имущество, одним из собственников которого является несовершеннолетнее лицо;
- иное недвижимое или движимое имущество, запрещенное законодательными актами РК к передаче и принятию в качестве предмета залога.

6.3. Основные требования, предъявляемые к залоговому имуществу

6.3.1. При принятии в залог имущества, выступающего залоговым обеспечением, необходимо соблюдение следующих условий:

- наличие у Залогодателя прав на предмет залога, подтвержденных документально;
- предмет залога должен быть расположен на территории Республики Казахстан. В случае, если в бюджете Товарищества на соответствующий год не предусмотрены командировочные расходы по проезду к месту нахождения предоставляемого в залог имущества, расположенного за территорией города Алматы и Алматинской области, то в качестве залогового обеспечения рассматривается только имущество, расположенное на территории города Алматы и Алматинской области;
- имущество должно быть ликвидным;
- на момент вступления в договорные отношения, имущество предоставляемое в залог, должно быть свободно от обременений, притязаний, прав и требований третьих лиц, за исключением случаев, когда уполномоченным органом Товарищества принимается решение о принятии в залог имущества с действующими обременениями в виде аренды и/или сервитута, либо о принятии в залог имущества в порядке перезалога в целях рефинансирования ссудной задолженности Заемщика перед другими кредиторами, либо о распространении ранее принятого в залог имущества на другие договора займа, заключенные с тем же Заемщиком;
- права на предоставляемое в залог имущество должны быть зарегистрированы в соответствующих органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на данное имущество;
- залог неделимого земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или в общем совместном временном возмездном долгосрочном землепользовании, допускается при наличии письменного согласия всех участников общей совместной собственности или общего совместного временного возмездного долгосрочного землепользования, удостоверенное в нотариальном порядке. Участник общей долевой собственности на земельный участок или общего долевого землепользования вправе заложить свою долю без согласия других участников общей собственности или общего землепользования. При этом в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан согласие собственника земельного участка, находящегося в

государственной собственности, при залоге права временного возмездного долгосрочного землепользования не требуется. Передача в залог земельных участков, на которых расположены стратегические объекты, допускается по согласованию с Правительством Республики Казахстан в порядке и на условиях, установленных законами Республики Казахстан;

- в случае если залогодателем является юридическое лицо, необходимо решение уполномоченного органа юридического лица о передаче имущества в залог и предоставлении права на его внесудебную реализацию. Если заемщик (юридическое лицо) не является одновременной залогодателем, необходимо решение уполномоченного органа юридического лица о ходатайстве перед третьими лицами (залогодателями) о предоставлении имущества в залог с правом на его внесудебную реализацию;
- при принятии в залог имущества, составляющего общую собственность, необходимо согласие на передачу имущества в залог и его внесудебную реализацию всех собственников имущества, включая супруга/супруги залогодателя (физического лица). Если залогодатель (физическое лицо) не состоит в браке, то необходимо предоставление нотариально заверенного заявления залогодателя о том, что залогодатель (физическое лицо) на момент приобретения имущества и предоставления его в залог в браке не состоял и не состоит, а также брачных договоров (контрактов) не имеет. Право на долю в общем имуществе может быть самостоятельным предметом залога;
- залогодатель должен являться резидентом Республики Казахстан;
- передача Товариществу оригиналов правоустанавливающих и идентификационных документов на предмет залога на срок действия договора залога или нотариально заверенных копий документов, без оригиналов которых, невозможна дальнейшая эксплуатация предмета залога;
- возможность осуществления контроля за наличием и сохранностью предмета залога при его оформлении в залог и в течение срока действия договора залога;
- отсутствие у залогодателя задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет, касающейся предмета залога;
- уполномоченные органы Товарищества вправе принимать решения о принятии в залог имущества с действующими обременениями в виде аренды и/или сервитута, либо о принятии в залог имущества в порядке перезалога в целях рефинансирования ссудной задолженности Заемщика перед другими кредиторами, либо о распространении ранее принятого в залог имущества на другие договора займа, заключенные с тем же Заемщиком.

6.3.2. Предоставляемые в залог здания, сооружения, жилые и нежилые помещения должны соответствовать следующим основным требованиям:

- объекты недвижимости должны отвечать требованиям сейсмостойкости, установленным для региона, в котором расположен объект (определяется на основании технической документации и визуально);
- залог строения (здания, сооружения) без одновременного залога части делимого земельного участка или права землепользования на часть делимого земельного участка, занятого этим строением (зданием, сооружением) и необходимого для его использования, либо без одновременного залога всего

неделимого земельного участка или права землепользования на весь неделимый земельный участок, на котором находится строение (здание сооружение), не допускается;

- залог помещения, находящегося в объекте кондоминиума, означает, что одновременно предметом залога является доля в общем имуществе и земельном участке, определяемая в соответствии с законодательством Республики Казахстан, регулирующим отношения между участниками кондоминиума;
- здания и помещения, принимаемые в залог, должны соответствовать следующим требованиям:
 - 1) фундамент бетонный;
 - 2) каркас железобетонный или из стальных металлоконструкций;
 - 3) наружные стены из долговечных материалов: кирпич, монолитный железобетон, железобетонные панели, керамзитобетонные панели, стеновые блоки из ракушечника, газоблоков, теплоблоков и разные виды бетонных блоков;
 - 4) допускается принятие в залог производственных зданий с каркасом из металлоконструкций и стенами из металлических сэндвич-панелей.
 - 5) срок эксплуатации зданий и сооружений на момент предоставления в залог Товариществу не должен превышать 60 (шестидесяти) лет, для зданий из металлоконструкций срок службы не должен превышать 30 (тридцать) лет;
 - 6) не принимается в залог жилище, с каркасом и стенами из деревянных конструкций, все виды глинобитных строений и дома из контейнеров.

6.3.3. Требования при залоге земельного участка:

- незастроенные земельные участки принимаются в залог только если они принадлежат на праве частной собственности и не относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - приусадебных наделов в фактических границах (черте) населенных пунктов);
- земельные участки принимаются в залог вместе с расположенными на них строениями (зданиями, сооружениями), при наличии таковых;
- допускается принятие в залог земельного участка на праве временного возмездного долгосрочного землепользования, если на нем расположены строения (здания, сооружения, помещения), принадлежащие на праве частной собственности и передаваемые в залог одновременно с земельным участком. При этом в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан согласие собственника земельного участка, находящегося в государственной собственности, при залоге права временного возмездного долгосрочного землепользования не требуется. Залог земельного участка на праве временного возмездного долгосрочного землепользования допускается на срок действия договора аренды земельного участка.

В целях максимальной поддержки предпринимателей, уменьшения рисков и увеличения общей залоговой массы по выдаваемым займам, разрешается принимать в залог земельный участок, на котором расположены здания и сооружения, не соответствующее требованиям, устанавливаемым настоящей Залоговой политикой к зданиям, сооружениям, жилым и нежилым помещениям,

при условии, если данный земельный участок представляет ценность, является ликвидным и его стоимость превышает стоимость расположенных на нем строений. В отчете об оценке такого имущества должна быть указана общая стоимость недвижимости и в том числе стоимость земельного участка. При этом, залоговое обеспечение оформляется в соответствии с требованиями законодательства РК.

6.3.4. Требования при залоге оборудования:

- оборудование (технологическая линия) принимается в залог полностью, включая все составляющие (узлы, станки, агрегаты) и комплектующие части. Оборудование должно быть в собранном виде и в технически исправном состоянии;
- оборудование, принимаемое в залог должно храниться и эксплуатироваться в соответствии с ГОСТом и ТУ. Заемщик должен иметь разрешение на эксплуатацию оборудования от уполномоченных контролирующих государственных органов (в случае, если требование о разрешении установлено законодательством РК);
- при залоге оборудования, залогодержателю передаются технические паспорта и/или другая документация на оборудование (при их наличии).

6.3.5. Основные требования при залоге, предъявляемые к транспортным средствам, дорожно – строительной технике и другой специальной технике (за исключением коммунальной техники):

- наличие соответствующей регистрации и подлинных документов, подтверждающих право собственности залогодателя на предлагаемые в залог транспортные средства и технику;
- принятие в залог транспортных средств и техники возможно только в технически исправном состоянии (обязательно прохождение технического осмотра в соответствующем государственном органе);
- при передаче в залог предмета залога в виде транспортных средств, дорожно – строительной техники и другой специальной техники, необходимо страхование предмета залога от полной утраты, где выгодоприобретателем выступает Товарищество;
- в залог могут приниматься транспортные средства, дорожно - строительная техника и другая специальная техника (за исключением коммунальной техники), срок эксплуатации которых не превышает показателей, приведенных в таблице:

Категория автотранспортных средств	Европа, Япония (год)	Корея, Турция, США, Канада, Тайвань (год)	Остальные страны (год)
Легковой автотранспорт	7	5	3

Грузовой автотранспорт	7	5	3
Автобусы (свыше 15 мест)	7	5	3
Микроавтобусы (до 15 мест)	7	5	3
Прицепы, полуприцепы	7	5	3
Дорожно-строительная техника и другая специальная техника (за исключением коммунальной техники)	7	5	5

6.3.6. Транспортные средства и техника других стран изготовителей, имеющих лицензию на сборку автомобильных марок, принимаются в залог по решению уполномоченного органа Товарищества.

6.4. Структура обеспечения

6.4.1. В составе предлагаемого обеспечения доля приоритетных видов обеспечения должна составлять не менее 60% (шестьдесят процентов) от суммы займа (исходя из залоговой стоимости предмета залога, суммы гарантии и/или страховой суммы).

К приоритетным видам обеспечения относятся:

- 1) недвижимое имущество, принадлежащее Залогодателю на праве частной собственности (в том числе здания, сооружения, помещения, расположенные на земельных участках на праве частной собственности или на праве временного возмездного долгосрочного землепользования);
- 2) гарантии банков второго уровня РК с рейтингом не ниже «B+» (Fitch Ratings) и/или «B1» (Moody's Investors Service) и/или «B+» (Standard and Poor's), выполняющие пруденциальные нормативы уполномоченного органа Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка ;
- 3) гарантия АО «СПК «Алматы» или любого другого института с государственным участием, удовлетворяющего требованиям Товарищества;
- 4) страхование займов, осуществляемое АО ЭСК «KazakhExport»;
- 5) государственные ценные бумаги Республики Казахстан.

При этом, в случае залога имущества, залоговая стоимость такого имущества должна составлять сумму в размере не менее 100% (сто процентов) от суммы займа плюс квартальное вознаграждение по займу. Залоговая стоимость имущества рассчитывается путем применения к оценочной стоимости имущества коэффициента ликвидности.

В случае предоставления гарантии на полную сумму запрашиваемого займа, гарантии банков второго уровня, АО «СПК «Алматы» или любого другого института с государственным участием принимаются без учета квартального вознаграждения.

6.4.2. В качестве основного или дополнительного залогового обеспечения может быть принято недвижимое имущество (земельный участок, здания, помещения и сооружения) на котором осуществляется реализация проекта, за исключением случаев, но не ограничиваясь ими:

- 1) наличия обременения на земельные участки, здания, помещения и сооружения;

2) если место реализации проекта арендуется у третьих лиц.

6.4.4. Для определения залоговой стоимости имущества применяются размеры коэффициентов ликвидности, указанных в Приложении № 1 к настоящей Залоговой политике.

6.4.5. Необходимость осуществления страхования предмета залога определяется УО Товарищества и осуществляется Залогодателем (или Заемщиком) в соответствии с законодательством РК.

7. Организация оценки и переоценки обеспечения финансирования

7.1. Оценка/переоценка имущества, предоставляемого в качестве залогового обеспечения с целью определения рыночной стоимости производится Оценщиками. Целью проведения оценки/переоценки является определение стоимости имущества для целей залога. Затраты по оценке и переоценке имущества возлагаются на Заемщика.

7.2. Основанием проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный между Оценщиком и Заемщиком, в котором определяются условия проведения оценки. Результатом оценки является отчет об оценке, который по форме и содержанию должен соответствовать нормам действующего законодательства в области оценочной деятельности.

7.3. Условия проведения переоценки залогового обеспечения.

Основанием для проведения переоценки являются:

- факторы, снижающие стоимость предмета залога;
- ухудшение технического состояния предмета залога;
- наличие незаконных отдельно стоящих строений или существующих незаконных изменений в плане строений (реконструкции и/или перепланировки): расширение или уменьшение жилой, торговой, складской, служебной и других видов общей площади, устройство или заделка дверных и оконных проемов и т.п.;
- обращение Заемщика за дополнительным финансированием, обеспечением по которому будет являться ранее заложенное и другое имущество.

Отчет оценщика об оценке имущества должен быть составлен в срок не более 180 дней до заключения договора залога и не более 180 дней до момента реализации заложенного имущества.

8. Общие положения по определению стоимости обеспечения

8.1. Рыночная стоимость определяется Оценщиками в форме отчета об оценке в соответствии с требованиями действующего законодательства РК.

8.2. Отчеты об оценке в обязательном порядке проходят экспертизу в профильном структурном подразделении Товарищества, по результатам которой составляется Заключение по залоговому обеспечению по формам, указанным в Приложении № 2 к настоящей Залоговой политике.

В зависимости от вида оцениваемого имущества, применяемых методов оценки и в прочих нестандартных ситуациях Заключение по залоговому обеспечению может быть составлено в иной форме, изложенной в понятном и логичном виде с приложением пояснений, фотографий, информации из интернета и т.д.

В случае выявления в отчете об оценке ошибок, ответственный работник профильного структурного подразделения Товарищества проводит предварительную работу с оценщиком, и после исправления ошибок в отчете об оценке составляет Заключение по залоговому обеспечению.

8.3. Залоговая стоимость определяется путем умножения рыночной стоимости, определенной и отраженной в заключении сотрудника профильного структурного подразделения Товарищества, ответственного за работу с залоговым имуществом, на Коэффициенты ликвидности в зависимости от вида объекта оценки, согласно Приложению № 1 к настоящей Залоговой политике.

9. Право залога

9.1. Заем предоставляются Заемщику на основании заключенных генеральных кредитных соглашений/договоров займа и иных договоров, согласно которым возникают обязательства Заемщика, в соответствии с требованиями законодательства РК.

Право залога у Товарищества возникает на основании договора залога и дает Товариществу право на получение удовлетворения из стоимости заложенного имущества в случае нарушения обеспеченного залогом обязательства.

9.2. Заключаемые Товариществом договоры залога помимо обязательных требований, установленных законодательством РК, должны содержать указание на размер вознаграждения за пользование займом, указание лица, у которого находится заложенное имущество, допустимость его использования, периодичность проведения мониторинга заложенного имущества, право залогодержателя на внесудебную реализацию предмета залога, в случае нарушения обеспеченного залогом обязательства и другие условия.

9.3. Договоры залога имущества, заключаемые Товариществом, в обязательном порядке подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе, осуществляющем регистрацию залога имущества.

При этом, следующие изменения залога подлежат государственной регистрации в правовом кадастре:

- 1) замена предмета залога;
- 2) изменение состава участников и срока действия (исполнения) основного обязательства;
- 3) изменение размера основного обязательства.

Другие изменения залога могут быть зарегистрированы в правовом кадастре по желанию участников (сторон договора залога).

9.4. Государственная регистрация залога осуществляется уполномоченными органами, осуществляющими регистрацию залога имущества в соответствии с законодательством РК в зависимости от вида предмета залога.

10. Мониторинг залогового имущества

10.1. Залогодатель или Товарищество в зависимости от того, у кого находится предмет залога, принимает меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе предусматривающие его защиту от

посягательств и требований со стороны третьих лиц. Для этих целей вне зависимости от того, у кого находится предмет залога в течение всего периода действия договора займа, Товарищество не реже 1 (одного) раза в полгода проводит мониторинг наличия, состояния и стоимости заложенного имущества на текущий момент (при необходимости возможно привлечение оценщиков).

10.2. Целью проведения мониторинга залогового имущества является:

- получение достоверных данных о наличии и состоянии заложенного имущества;
- своевременное принятие мер для предотвращения порчи, утраты заложенного имущества;

10.3. Этапы проведения мониторинга:

- определение местонахождения и проверка наличия правоустанавливающих, идентификационных документов на заложенное имущество;
- выезд на место нахождения заложенного имущества;
- сверка фактического наличия имущества с данными бухгалтерского учета и перечнем залогового имущества, указанным в договоре залога;
- составление мониторингового отчета.

11. Реализация залогового имущества

11.1. В соответствии с действующим законодательством РК, Товарищество вправе удовлетворить свои требования путем:

- реализации заложенного имущества в судебном порядке;
- адресная продажа заложенного имущества (с согласия залогодателя);
- реализации заложенного имущества во внесудебном порядке, если это предусмотрено договором о залоге или последующим соглашением сторон;
- обращения заложенного имущества в свою собственность, в случае объявления торгов несостоявшимися в случаях, установленных законодательством РК;

11.2. Реализация залогового имущества в судебном порядке производится в соответствии с решением суда по иску Товарищества. При удовлетворении судом требований Товарищества, реализация залогового имущества производится в соответствии с решением суда, в порядке, установленном действующим законодательством РК.

11.3. Реализация залогового имущества во внесудебном порядке производится путем проведения торгов, организуемых доверенным лицом, в соответствии с требованиями законодательства РК.

12. Заключительные положения

12.1. Требования настоящей Залоговой политики обязательны для исполнения всеми работниками, структурными подразделениями, должностными лицами и членами УО Товарищества.

12.2. Доступ к информации, изложенной в настоящей Залоговой политике, предоставляется в порядке, установленном внутренними нормативными документами Товарищества.

12.3. Вопросы, не урегулированные настоящей Залоговой политикой, регулируются законодательством РК, Уставом и иными внутренними нормативными документами Товарищества.

12.4. Если в результате изменения законодательства РК отдельные пункты Залоговой политики вступают в противоречие с действующим законодательством РК эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в Залоговую политику работники Товарищества руководствуются законодательством РК.

Приложение № 1
к Залоговой политике
ТОО «Almaty Finance» (Алматы финанс)

Виды имущества для принятия в залог, значения коэффициентов ликвидности

№ п/п	Имущество и имущественные права	Применяемые коэффициенты ликвидности	
		Города республиканс кого и областного значения	Города и поселки районного значения
		максимальное значение	максимальное значение
1	Гарантии банков второго уровня РК с рейтингом не ниже «B+» (Fitch Ratings) и/или «B1» (Moody's Investors Service) и/или «B+» (Standard and Poor's), выполняющие пруденциальные нормативы уполномоченного органа Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка	1,0	
2	Гарантия АО «СПК «Алматы» или любого другого института с государственным участием	1,0	
3	Государственные ценные бумаги РК	1,0	
4	Квартиры	0,8	
5	Индивидуальные жилые дома	0,7	
6	Коммерческая недвижимость, встроенная в бизнес-центрах и многоквартирных домах	0,8	
7	Отдельно стоящие здания коммерческой недвижимости	0,7	
8	Комплексы объектов недвижимости, здания, сооружения, помещения промышленного и гражданского назначения (административные, торговые, складские и др.)	0,7	0,6
9	Земельные участки в населенных пунктах и земли промышленности	0,7	0,6
10	Транспортные средства, включая прицепы и полуприцепы, производства Японии, стран Европы, США, Канада, Турция, Корея, Тайвань	0,5	
11	Транспортные средства, включая прицепы и полуприцепы, производства остальных стран	0,3	
12	Дорожно-строительная техника, другая специальная техника (за исключением коммунальной техники) производства стран Европы, Японии США, Канада, Турция, Корея, Тайвань	0,6	
13	Дорожно-строительная техника, другая специальная техника (за исключением коммунальной техники) производства остальных стран	0,5	
14	Машины и оборудование производства Японии, стран Европы, США, Канада, Турция, Корея, Тайвань, со сроком службы не более 7 лет	0,7	
15	Машины и оборудование производства остальных стран, со сроком службы не более 5 лет	0,5	
16	Имущественные права. Нематериальные активы, в том числе имущественные права на объекты интеллектуальной собственности.	0,5	

Приложение № 2
к Залоговой политике
ТОО «Almaty Finance» (Алматы финанс)
форма

Заключение по залоговому обеспечению

Заемщик									
Сумма кредита									
Цель кредита									
Наименование залогового имущества									
Адрес									
Собственник									
При составлении данного заключения, использовались следующие документы									
Краткая характеристика оцениваемого объекта									
Наименование	Год постройки	Секций	Этажей	Стены	Перекрытия	Крыша	Кровля	Отделка	Состояние
Наименование	Количество комнат	Этаж	Площадь, кв.м	Площадь жилая, кв.м	Балкон, лоджия	Коммуникации	Полы	Стены	Потолок
Техническое состояние объекта									
Дополнительные сведения									
Заключение по экспертизе отчёта об оценке									
Сведения об оценщике									
Сведения по отчёту об оценке									
Выводы									
Определение стоимости методом сравнительного анализа									
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3					
Цена предложения									
Площадь помещений, м2									
Источник информации									
Контактные телефоны									
Удельная стоимость за 1 м2									
Передаваемые права									
Корректировка									
Скидка при продаже									
Корректировка									
Расположение									
Корректировка									
Тип зданий									
Корректировка									
Техническое состояние									
Корректировка									
Этаж									
Корректировка									
Расположение в здании									
Корректировка									
Прочее									
Корректировка									
Итоговая корректировка									
Скорректированная цена за 1 м2									
Средняя стоимость 1 м2									
Стоимость объекта оценки									
Расчет стоимости недвижимости									
Стоимость недвижимого имущества, полученная методом сравнительного анализа составляет									
Итоговое заключение									
1	Рыночная стоимость, KZT								
2	Коэффициент ликвидности								
3	Залоговая стоимость, KZT								

Должность, Ф.И.О.

Дата

Заключение по залоговому обеспечению

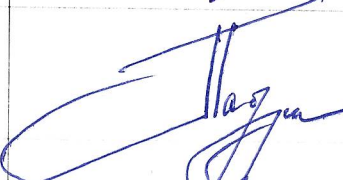
Заемщик						
Сумма кредита						
Цель кредита						
Наименование залогового имущества						
Собственник						
Адрес						
Правоустанавливающие документы						
Краткая характеристика оцениваемого объекта						
Марка, модель	Тип авто / спецтехники	Регистрац. №	Год выпуска	Мотор	Трансмиссия	Цвет
Кол-во мест, грузоподъемность	Комплектация	Пробег, Нарботка	Страна производитель	Прочее		
Техническое состояние объекта						
Общая информация о проведенной оценке НОК						
Наименование оценщика						
Отчёт об оценке						
Рыночная стоимость, в тенге						
Заклучение по экспертизе отчёта об оценке						
Определение стоимости методом сравнительного анализа						
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Цена предложения						
Источник информации						
Контактные телефоны						
Скидка при продаже						
Корректировка						
Тип автомашины/ спецтехники						
Корректировка						
Мотор, топливо						
Корректировка						
Трансмиссия						
Корректировка						
Комплектация						
Корректировка						
Техническое состояние						
Корректировка						
Год выпуска						
Корректировка						
Пробег / Нарботка мотора						
Корректировка						
Прочее						
Корректировка						
Итоговая корректировка						
Скорректированная цена						
Средняя стоимость						
Расчет стоимости недвижимости						
Стоимость движимого имущества, полученная методом сравнительного анализа составляет округленно						
Итоговое заключение						
1	Рыночная стоимость, KZT					
2	Коэффициент ликвидности					
3	Залоговая стоимость, KZT					

Должность, Ф.И.О.

Дата

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

к Залоговой политике
ТОО «Almaty Finance»

Должность	Подпись	Дата	Ф.И.О.
Председатель Правления		28.05.2022	Т. Хаиров
Заместитель Председателя Правления		28.05.21	А. Габдуллин
Директор Департамента управления рисками и безопасности		28.05.21	М. Ахаев
Директор Департамента правового обеспечения		28.05.21	А. Вершинин
Директор Департамента кредитования и сопровождения		28.05.21	С. Аликулов
Директор Департамента кредитного администрирования и мониторинга		28.05.21	Д. Куйшибаев