

**МЕТОДИКА
ВЗЫСКАНИЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛАТФОРМЫ “КАПИТОЛЬ”**

г. Тюмень

2020 г.

1. Общие положения

1.1. Методика взыскания просроченной задолженности (далее - Методика) по договорам займа, заключенным на инвестиционной платформе “Капитоль” (далее – ИП “Капитоль”), принадлежащей оператору инвестиционной платформы - Обществу с ограниченной ответственностью «Платформа Капитоль» (далее – ОИП “Капитоль”) определяет цели, основные принципы и процедуры деятельности ОИП “Капитоль” по взысканию просроченной задолженности.

Под “задолженностью” в целях настоящей Методики понимается сумма основного долга Заемщика перед Инвестором по займу (его оставшейся части), сумма процентов за пользование займом, договорные штрафные санкции (пени, штрафы, неустойки) за нарушение сроков возврата основного долга и иные предусмотренные договором займа платежи, в т.ч. компенсацию расходов на взыскание данной задолженности.

Просроченной задолженностью является задолженность Заемщика (далее - Должник) перед Инвестором, срок оплаты которой по договору займа наступил.

Инвестор, присоединившийся к Правилам ИП “Капитоль” и Договору об оказании услуг по содействию в инвестировании поручил ОИП “Капитоль” осуществлять управление просроченной задолженностью, которая может возникнуть в последующем и вести работу по взысканию такой просроченной задолженности на условиях, определенных настоящей Методикой и заключенными им договорами займа. Отдельного согласия или заключения договора на ведение работы по взысканию просроченной задолженности, не требуется.

Настоящая Методика, размещенная на сайте ИП “Капитоль” является обязательной для всех пользователей инвестиционной платформы.

Настоящая Методика действует в части, не противоречащей условиям заключенных договоров займа. В случае, если договором займа предусмотрены иные сроки, порядок и условия взыскания просроченной задолженности, то взыскание задолженности осуществляется в соответствии с условиями таких договоров.

1.2. По договорам займа, заключаемым с использованием ИП “Капитоль” с обеспечением в форме залога недвижимости (ипотеки), и по которым заключены договоры управления залогом, работа по взысканию на досудебной (претензионной) стадии ведется в обязательном порядке. Просроченная задолженность в судебной стадии с Должника, его поручителей, залогодателей взыскивается ОИП “Капитоль” при передаче ей прав на закладную всеми без исключения Инвесторами, участвовавшими в таком договоре займа. Такое взыскание осуществляется в порядке, предусмотренном п. 4.2 раздела 4 настоящей Методики.

В случае, если по каким-либо не зависящим от ОИП “Капитоль” причинам права по закладной не переданы ОИП “Капитоль” Инвесторами в течение 30 (тридцати) дней после начала стадии Дефолта, то работа по взысканию просроченной

задолженности осуществляется такими Инвесторами самостоятельно вне рамок настоящей Методики. При этом, Инвесторы уплачивают ОИП «Капитоль» вознаграждение, предусмотренное условиями договора займа.

В целях взыскания просроченной задолженности ОИП «Капитоль» формирует и направляет Инвесторам через личный кабинет, либо по электронной почте все необходимые для судебного взыскания документы и сведения.

1.3. По договорам займа, заключаемым с использованием ИП «Капитоль» без обеспечения залога недвижимости (ипотеки), просроченная задолженность с Должника, его поручителей взыскивается в порядке, предусмотренном разделами 2, 3 п. 4.3 раздела 4 настоящей Методики в соответствии с полномочиями, предоставленными ОИП «Капитоль» по договору о содействии в инвестировании.

1.4. В отношениях с Должниками в целях реализации настоящей Методики в интересах Инвесторов представляют квалифицированные юристы с надлежаще оформленной доверенностью, выданной от имени Общества с ограниченной ответственностью «Платформа Капитоль».

1.5. Методами управления просроченной задолженностью, осуществляемыми ОИП «Капитоль» являются:

- методы досудебного общения с допустившими просрочку исполнения обязательств по договору Должниками в целях выяснения причин просрочки, поиска возможностей их устранения и возможностей реструктуризации задолженности, формирование и направление должнику претензий, иные процедуры досудебного взыскания задолженности;

- методы работы с должником в процессе судебных разбирательств (исковое производство, производство по делам о несостоятельности (банкротстве));

- методы стимулирования скорейшего исполнения судебных решений, в том числе посредством взаимодействия со службой судебных приставов-исполнителей;

- методы выявления контролирующих должника лиц и привлечения их к субсидиарной ответственности;

- методы уголовного преследования в отношении должника – индивидуального предпринимателя или в отношении физических лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей), управляющих деятельностью или контролирующих деятельность должника – юридического лица;

- иные методы, не противоречащие действующему законодательству, в том числе с использованием статистической информации, аналитической информации, информации, имеющейся в открытом доступе, в том числе в социальных сетях, с применением возможностей правоохранительных органов и службы судебных приставов по розыску должника и (или) его имущества и др.

1.6. В своей деятельности по взысканию просроченной задолженности ОИП “Капитоль” руководствуются законодательством Российской Федерации, международными договорами, заключенными и ратифицированными Российской Федерацией, условиями заключения с использованием ИП “Капитоль” договоров, настоящей Методикой и иными локальными актами Платформы.

1.7. ОИП “Капитоль” реализует настоящую Методику, действуя в качестве кредитора, либо в качестве агента от имени и за счет Инвесторов.

Денежные средства, полученные ОИП “Капитоль” в процессе взыскания от Должников, их поручителей или в результате обращения взыскания на предмет залога, поступают на расчетный счет ОИП “Капитоль” для последующей их передачи Инвесторам, которые предоставили на номинальный счет ОИП “Капитоль” средства для их инвестирования посредством Платформы, за вычетом вознаграждения ОИП “Капитоль”, судебных, и иных расходов ОИП “Капитоль”, предусмотренных настоящей Методикой.

1.8. ОИП “Капитоль” обязана фиксировать данные о заемщиках (Должниках), которые нарушают условия использования заемных средств или условия возврата займа, и учитывать эти сведения в дальнейшем при решении вопроса о размещении их последующих инвестиционных предложений, предоставления дополнительного обеспечения возврата займа.

1.9. При обмене документами с Должниками, поручителями, залогодателями, а также с Инвесторами, ОИП “Капитоль” вправе использовать электронную подпись (ЭП). Документы, подписанные ЭП приравниваются к документам, подписанным собственноручной подписью.

1.10. Термины и определения, права и обязанности сторон, не получившие отдельного толкования в настоящей Методике трактуются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, Правилами ИП “Капитоль”, и размещенными на сайте <https://kapitol-invest.ru/> формами (шаблонов) договоров и иных документов.

1.11. Привлекаемые ОИП “Капитоль” третьи лица для деятельности по возврату просроченной задолженности обязаны соблюдать требования настоящей Методики.

1.12. В целях повышения эффективности и прозрачности деятельности по взысканию просроченной задолженности ОИП “Капитоль” вправе разработать шаблоны документов, текстовых, голосовых и иных сообщений, направляемых Должникам.

1.13. ОИП “Капитоль” обязан действовать в отношениях с Должниками и третьими лицами добросовестно и разумно, придерживаться делового и вежливого стиля общения.

1.14. ОИП “Капитоль” обязан предоставлять Должникам информацию о размере и структуре их задолженности, о сроках и порядке погашения задолженности, а также иную информацию, предоставление которой является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.15. ОИП “Капитоль” обязано предоставлять Инвесторам, чьи средства выданы в заем, сведения о наличии или отсутствии просроченных платежей по договору займа, а также о принимаемых ОИП “Капитоль” мерах по взысканию просроченной задолженности в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 6 настоящей Методики.

2. Стадия досудебной (претензионной) работы по взысканию просроченной задолженности

2.1. Целью досудебной (претензионной) стадии работы по взысканию просроченной задолженности является возобновление исполнения Должником своих обязательств по договору займа (возврат в График платежей).

2.2. При возникновении просроченной задолженности ОИП “Капитоль” совершает следующие действия:

2.2.1. Не позднее дня, следующего за днем возникновения просрочки, отправляет уведомление Должнику о возникновении просроченного платежа через личный кабинет, по электронной почте или иным согласованным сторонами договором займа способом.

2.2.2. Не позднее 3 рабочих дней с момента возникновения просрочки созванивается с Должником и выясняет причины возникновения просроченной задолженности и планируемые сроки ее погашения.

2.2.3. В течение первых 90 дней просрочки (техническая просрочка) ОИП “Капитоль” осуществляет общение с Должником по телефону по мере необходимости, но не менее двух раз в месяц. ОИП “Капитоль” обсуждает с Должником возможные варианты и сроки погашения просроченной задолженности.

2.2.4. По результатам переговоров с Должником ОИП “Капитоль” еженедельно направляет информацию Инвесторам о статусе работы с просроченной задолженностью посредством размещения сообщений в личном кабинете Инвестора. Порядок взаимодействия ОИП “Капитоль” с Инвесторами определяется разделом 6 настоящей Методики.

2.2.5. При наступлении просрочки более 60 дней ОИП “Капитоль” составляет и направляет Должнику претензию, в целях соблюдения досудебного порядка взыскания задолженности.

2.2.6. Не ранее 90 дней (Дефолт) и не позднее 120 дней с момента возникновения просрочки ОИП “Капитоль” обращается в суд с иском к Должнику, поручителю, залогодателю.

ОИП “Капитоль” вправе самостоятельно принять решение о подаче искового заявления в суд на более ранних стадиях работы с просроченной задолженностью, если ему стало известно о наличии существенных неблагоприятных фактов в отношении Должника, способных негативно повлиять на результат судебного производства в случае ожидания установленного в данном пункте срока.

2.3. В процессе переговоров с Должником может быть заключено соглашение о реструктуризации задолженности. Такой вариант возобновления исполнения Должником своих обязательств по договору займа может быть реализован только в случае, если имеются основания полагать, что в результате оформления реструктуризации Должник продолжит исполнять свои обязательства по договору займа надлежащим образом.

2.3.1. Соглашение о реструктуризации может быть заключено только в случае, если его заключение одобрили все без исключения Инвесторы.

Инвестор, который не согласен на заключение соглашения о реструктуризации вправе передать свои требования к Должнику другому Инвестору ИП “Капитоль”, который участвовал в договоре займа и согласен на заключение соглашения о реструктуризации.

Передача прав требования осуществляется, путем заключения между такими Инвесторами договора уступки (цессии), а в случае, если обязательство по возврату займа обеспечено залогом недвижимости (ипотекой) с закладной - то путем заключения соглашения о передаче прав на закладную. Такие Инвесторы самостоятельно определяют дисконт и условия взаиморасчетов по такой передаче прав. Оформление передачи прав по закладной осуществляется ОИП “Капитоль” с обязательной уплатой вознаграждения ОИП “Капитоль”, предусмотренного Правилами ИП “Капитоль”.

2.4. Если в действиях Должника – индивидуального предпринимателя, либо в действиях должностных лиц Должника – юридического лица по мнению ОИП “Капитоль” прослеживаются признаки состава уголовного преступления, ОИП “Капитоль” вправе дополнительно формировать и собирать в отношении этих лиц документы и сведения, необходимые для подачи заявления в правоохранительные органы РФ для целей привлечения их к уголовной ответственности.

2.5. Если в результате реализации мер, направленных на возврат просроченной задолженности в рамках стадии досудебной (претензионной) работы, Должником погашена вся возникшая задолженность, либо заключено соглашение о реструктуризации, работа ОИП “Капитоль” по возврату просроченной задолженности прекращается, не переходя в стадию судебной работы.

Если в результате реализации таких мер Должником погашено не менее 50 % от суммы задолженности, но между ним и Инвесторами не достигнуто соглашения о реструктуризации, ОИП “Капитоль” вправе по своему усмотрению продлить срок досудебной (претензионной) стадии сроком до 30 дней. В случае, если в течение продленного срока Должником не погашена вся возникшая просроченная задолженность, и с ним не заключено соглашение о реструктуризации, ОИП “Капитоль” инициирует подачу искового заявления.

2.6. ОИП “Капитоль” вправе потребовать досрочного возврата займа, либо оставшейся к возврату части основной суммы займа, причитающихся процентов за пользование займом с Должника, начисленных в случае нарушения заемщиком условий договора займа пеней и штрафов, иных предусмотренных договором платежей в следующих случаях:

2.6.1. неисполнения или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части;

2.6.2. утрачено обеспечение по займу и заемщик не предоставил иное приемлемое обеспечение;

2.6.3. заемщик предоставил поддельные документы, повлиявшие на оценку его платежеспособности;

2.6.4. в отношении заемщика начата процедура банкротства (арбитражным судом принято решение о признании заемщика банкротом);

2.6.5. в отношении заемщика-юридического лица начата процедура ликвидации;

2.6.6. есть иные основания для досрочного истребования займа, предусмотренные действующим законодательством и (или) договором займа;

2.6.7. в отношении заемщика - индивидуального предпринимателя, руководителя/учредителя заемщика - юридического лица либо залогодателя ведется уголовное преследование.

2.7. Выявление обстоятельств, указанных в п.п. 2.6 является основанием для предъявления ОИП “Капитоль” Должнику требования о досрочном возврате займа.

2.8. Досрочное взыскание займа, процентов по займу и иных, предусмотренных п. 2.6.3 - 2.6.5 платежей осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, без осуществления досудебной стадии работы по взысканию задолженности.

2.9. Досудебная стадия возникает с первого дня возникновения задолженности и заканчивается накануне дня подачи искового заявления в суд.

3. Стадия судебной работы по взысканию просроченной задолженности

3.1. Целью судебной стадии взыскания задолженности является получение ОИП “Капитоль” судебного акта и исполнительного документа для дальнейшего принудительного взыскания просроченной задолженности, в том числе путем обращения взыскания на предмет залога и/или возбуждения исполнительного производства в отношении Должника в случае, если досудебные методы общения с Должником и досудебные методы взыскания оказались безрезультатными (недостаточными) или неэффективными.

Начало стадии судебного взыскания означает окончание возможности для Должника заключить соглашение о реструктуризации задолженности. В процессе судебного взыскания с Должником Мировое соглашение (соглашение о реструктуризации) не заключается.

3.2. Определение подсудности осуществляется в соответствии с правилами, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации и заключенными с использованием ИП “Капитоль” договорами займа, договорами поручительства и выданными закладными.

3.3. На этапе подготовки искового заявления в суд ОИП “Капитоль”, при наличии необходимости и правовых оснований, готовит ходатайство в суд о применении к Должнику обеспечительных мер в виде наложения ареста на его имущество, включая права требования и иные имущественные права, в т.ч. доли в уставных капиталах хозяйственных обществ.

3.4. После вынесения судебного решения ОИП “Капитоль” обязан обжаловать его полностью или частично в случаях, если:

- в результате судебного разбирательства решением суда сумма основного долга взыскана не в полном объеме;
- сумма процентов за пользование займом взыскана в сумме ниже 80 % от первоначально заявленной суммы требований по процентам;
- судом отказано в обращении взыскания на залог (по договору займа, обеспеченному залогом объекта недвижимости);
- судом отказано в требованиях к поручителю (по договору займа, не обеспеченному залогом объекта недвижимости).

В остальных случаях (при удовлетворении судом требований в отношении процентов не в полном объеме, но на сумму выше 80 % от изначально заявленной суммы требований по процентам и/или снижении судом суммы неустойки), обжалование судебного акта не осуществляется.

Жалоба подается в порядке и в сроки, предусмотренные процессуальным законодательством.

3.5. После вступления решения суда в силу, ОИП “Капитоль” выполняет действия, направленные на получение исполнительного документа и принудительное взыскание задолженности в соответствии с разделом 4 настоящей Методики.

3.6. С даты подачи искового заявления в суд ОИП “Капитоль” учитывает свои расходы на оплату государственной пошлины, и иные расходы, понесенные в процессе взыскания задолженности и обращения взыскания на предмет ипотеки (если обязательства Должника обеспечены залогом недвижимости).

Инвесторы информируются обо всех расходах, понесенных ОИП “Капитоль” в процессе взыскания с Должника задолженности, путем размещения информации в личном кабинете Инвестора.

3.7. Судебная стадия взыскания просроченной задолженности начинается с даты подачи искового заявления в суд (подтверждением подачи является отметка на исковом заявлении о принятии его судом, либо почтовая квитанция об отправке искового заявления в суд, либо извещение ГАС-правосудие / my.arbitr о регистрации искового заявления и его передаче в соответствующий суд) и заканчивается фактом получения судебного акта и исполнительного документа в суде.

4. Стадия организации исполнения судебного акта

4.1. Целью настоящей стадии является фактическое исполнение судебного акта и получение с Должника всей задолженности, в том числе путем обращения взыскания на предмет залога.

4.2. Исполнение судебного акта по взысканию задолженности по договорам займа, обязательства по которым обеспечены залогом (ипотекой) недвижимого имущества осуществляется ОИП “Капитоль” путем реализации предмета залога на открытом аукционе. Организатором открытого аукциона является лицо, осуществляющее деятельность по проведению открытых аукционов по договору между Организатором открытого аукциона и ОИП “Капитоль”.

Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных условиями договора займа и судебного акта.

4.2.1. При продаже предмета залога на аукционе, ОИП “Капитоль” осуществляет расчеты с Инвесторами в течение 30 (тридцати) дней с даты поступления денежных средств от продажи предмета залога на расчетный счет ОИП “Капитоль”. При этом в первую очередь из денежных средств, полученных в результате проведения аукциона погашаются судебные расходы и расходы, связанные с реализацией предмета залога.

4.2.2. Предмет ипотеки, не реализованный на повторном открытом аукционе, полученный ОИП “Капитоль” в интересах Инвесторов (залогодержателей) поступает в собственность ОИП “Капитоль” и подлежит продаже.

Организация дальнейшей продажи такого имущества осуществляется ОИП “Капитоль” в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящей Методики.

В этом случае ОИП “Капитоль” осуществляет все расчеты с Инвесторами в течение 90 (девяноста) дней с даты поступления предмета залога в собственность ОИП “Капитоль” (государственной регистрации права собственности), но не ранее реализации объекта недвижимости. При этом в первую очередь из денежных средств, полученных в результате проведения аукциона погашаются судебные расходы и расходы, связанные с реализацией предмета залога.

4.2.3. В случае, если сумма обязательств Должника составляет меньше стоимости предмета залога, по которой он был реализован на аукционе или по которой он поступил в собственность ОИП “Капитоль”, то ОИП “Капитоль” возвращает Должнику (залогодателю) сумму такой разницы.

4.2.4. В случае недостаточности стоимости предмета залога (ипотеки) для удовлетворения всех требований Инвесторов (залогодержателей), остаток требований Инвесторов подлежит дальнейшему погашению со стороны Должника в рамках исполнительного производства в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящей Методики.

4.3. Взыскание задолженности службой судебных приставов-исполнителей по месту жительства Должника осуществляется в случаях:

- исполнения судебного акта по взысканию задолженности по договору займа, обязательства по которому не обеспечены залогом (ипотекой) недвижимого имущества;
- судебного акта по взысканию задолженности по договору займа, обязательства по которым обеспечены залогом (ипотекой) недвижимого имущества, но объем обязательств Должника выше стоимости реализации предмета ипотеки;
- судебного акта по взысканию задолженности по договорам займа, обязательства по которым обеспечены залогом (ипотекой) недвижимого имущества, при установлении в этом судебном акте способа реализации заложенного имущества путем проведения публичных торгов.

ОИП “Капитоль” передает документы в службу судебных приставов-исполнителей по месту жительства Должника для возбуждения исполнительного производства в течение 3 (трех) дней с даты получения исполнительного документа, либо с момента произведения расчетов с Инвесторами после реализации заложенного имущества, стоимости которого оказалось недостаточно для погашения всех обязательств Должника.

В заявлении о возбуждении исполнительного производства и взыскании сумм задолженностей с Должника для перечисления взысканных денежных средств должны быть указаны реквизиты расчетного счета ОИП “Капитоль”.

4.3.1 ОИП “Капитоль” осуществляет фактические и юридические действия, направленные на взыскание задолженности, в том числе во взаимодействии со службой судебных приставов.

4.3.2. ОИП “Капитоль” на стадии исполнительного производства предпринимает все законные меры, направленные на пресечение попыток Должника скрыть или уменьшить имущественную массу, на которое может быть обращено взыскание по его долгам перед Инвесторами, а также меры, направленные на принуждение Должника к исполнению судебного акта, предусмотренные Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

4.3.3. По усмотрению ОИП “Капитоль”, в случае наличия у ОИП “Капитоль” информации о счетах Должника в банковских и иных финансовых организациях, ОИП “Капитоль” вправе обратиться непосредственно в указанные финансовые организации для списания денежных средств со счета Должника без возбуждения исполнительного производства в соответствии с процедурой, предусмотренной Федеральным законом «Об исполнительном производстве».

4.3.4. В случае, если при реализации предмета залога в рамках исполнительного производства в связи с признанием торгов несостоявшимися такой предмет залога будет подлежать передаче в собственность ОИП “Капитоль”, оформление передачи его в собственность осуществляется после перечисления Инвесторами на расчетный счет ОИП “Капитоль” стоимости разницы между ценой продажи такого объекта и суммой требований Инвесторов к Должнику (если такая разница имеется).

О сумме такой разницы, рассчитанной ОИП “Капитоль” пропорционально сумме требований каждого Инвестора, Инвесторы извещаются путем направления соответствующего уведомления в личный кабинет, либо по электронной почте.

Инвестор обязан перечислить необходимую сумму разницы на расчетный счет ОИП “Капитоль” в сроки, указанные в таком уведомлении. В случае, если в установленный срок от Инвесторов не поступит необходимая сумма, ОИП “Капитоль” вправе предложить иным Инвесторам, участвовавшим в договоре займа внести недостающую сумму.

В случае, если Инвесторы не перечислили на расчетный счет ОИП “Капитоль” необходимую сумму разницы между ценой продажи такого объекта и суммой требований Инвесторов к Должнику, ОИП “Капитоль” вправе самостоятельно финансировать недостающую сумму. Данное условие не является для ОИП “Капитоль” обязательным и выполняется при условии целесообразности такого вложения и наличия свободных денежных средств.

В случае, если в установленный для передачи имущества срок (30 дней с даты признания повторных публичных торгов несостоявшимися), от ОИП “Капитоль” на депозитный счет службы судебных приставов, осуществляющего реализацию имущества, не поступит стоимость разницы между ценой продажи такого объекта и

суммой требований Инвесторов к Должнику, то ОИП “Капитоль” утрачивает право на оставление предмета залога за собой. В этом случае ипотека с предмета залога снимается, обязательства Инвесторов не подлежат удовлетворению за счет стоимости предмета залога, а удовлетворяются в рамках принудительных мероприятий, осуществляемых службой судебных приставов в соответствии с ФЗ “Об исполнительном производстве”.

4.4. Датой начала стадии исполнения судебного акта считается дата получения судебного акта и исполнительного документа. Датой окончания стадии исполнения судебного акта считается дата поступления на расчетный счет ОИП “Капитоль” денежных средств, достаточных для удовлетворения требований всех Инвесторов, чьи интересы представляет ОИП “Капитоль”, либо дата поступления в собственность ОИП “Капитоль” предмета залога.

5. Стадия продажи имущества, поступившего в собственность ОИП “Капитоль”

5.1. Целью настоящей стадии является продажа предмета залога, поступившего в собственность Инвесторов (залогодержателей), с целью возврата денежных средств, инвестированных в договоры займа.

5.2. К действиям по продаже предмета залога ОИП “Капитоль” приступает не позднее 3 (трех) дней с даты государственной регистрации права собственности на предмет залога (далее - объект недвижимости) за собой.

5.3. Продажа объекта недвижимости осуществляется ОИП “Капитоль” в том состоянии, в котором такой объект поступил в собственность ОИП “Капитоль”, без снятия с регистрационного учета и выселения проживающих в нем лиц.

5.4. Продажа объекта недвижимости осуществляется ОИП “Капитоль” с условием извлечения из такой продажи максимально возможной экономической выгоды.

5.5. Продажа объекта недвижимости, поступившего в собственность ОИП “Капитоль” осуществляется путем выставления на открытую продажу, либо путем организации проведения торгов в форме публичного предложения. При выборе способа реализации учитываются особенности объекта недвижимости: его назначение, место расположения, регион места нахождения, динамика рынка, и т.п.

Организатором торгов в форме публичного предложения является лицо, осуществляющее деятельность по проведению торгов в форме публичных предложений по договору между Организатором торгов и ОИП “Капитоль”.

5.6. Первоначальная стоимость объекта недвижимости на первом этапе продажи составляет 90 % от рыночной стоимости объекта недвижимости, указанной в Отчете оценщика, составленного до заключения договора займа.

В последующие периоды стоимость объекта недвижимости в каждом периоде снижается на 2 % от первоначальной стоимости объекта недвижимости, до достижения цены отсечения. Цена отсечения составляет 60 % от первоначальной стоимости объекта недвижимости. Длительность одного периода составляет 7 дней.

5.7. В случае, если в результате проведения торгов в форме публичного предложения имущество не было продано из-за отсутствия заявок, ОИП “Капитоль” разрабатывает и утверждает с Инвесторами дальнейшую стратегию реализации имущества.

5.8. Датой начала стадии продажи имущества, поступившего в собственность ОИП “Капитоль” считается дата государственной регистрации права собственности на это имущество в результате признания повторного аукциона несостоявшимся. Датой окончания стадии продажи имущества является дата государственной регистрации права собственности на имущество за победителем торгов в форме публичного предложения, либо в порядке стратегии, согласованной с Инвесторами.

6. Процесс взаимодействия с Инвесторами в рамках проведения работ по взысканию просроченной задолженности

6.1. Информационное взаимодействие ОИП “Капитоль” с Инвесторами осуществляться путем обмена информацией через личный кабинет Инвестора на Платформе, или путем направления сообщений по адресу электронной почты Инвестора.

6.2. На стадии досудебной работы ОИП “Капитоль” еженедельно, в первый рабочий день недели уведомляет Инвестора о статусе просроченной задолженности и ходе работ по ее взысканию.

6.3. На стадиях судебного производства и исполнения судебного акта ОИП “Капитоль” уведомляет Инвестора о существенных событиях процесса взыскания: о подаче искового заявления в суд, о датах судебных заседаний, о принятых судебных актах, об обжаловании судебных актов, о вступлении судебного акта в силу, о получении исполнительного документа, о предъявлении исполнительного документа к взысканию, о постановлениях судебного пристава-исполнителя в процессе осуществления исполнительного производства, о предстоящих торгах и их результатах, и т.д.

6.4. На стадии продажи имущества, поступившего в собственность ОИП “Капитоль” Инвесторы уведомляются об объявлении торгов в форме публичного предложения, о завершении торгов и их результатах.

ОИП “Капитоль” уведомляет Инвестора о вышеуказанных событиях в течение двух дней с момента их совершения, посредством размещения скан-копий, pdf-файлов, иных изображений документов и соответствующих уведомлений в Личном кабинете Инвестора.

7. Порядок оплаты расходов на судебное производство, а также услуг ОИП “Капитоль” за организацию работы по взысканию просроченной задолженности

7.1. Расходы по обращению в суд, принудительному взысканию по вступившему в силу судебному акту ОИП “Капитоль” и продаже предмета залога, поступившего в его собственность выплачиваются в порядке, предусмотренном Приложением № 1 к настоящей Методике.

7.2. Оставшаяся после выплат расходов, указанных в п. 7.1, а также вознаграждения ОИП “Капитоль”, предусмотренная договором займа сумма взысканного распределяется и перечисляется Инвесторам в счет погашения имеющейся задолженности, пропорционально их доли участия в займе в следующем порядке: сначала просроченные проценты, затем штрафные санкции, затем - основной долг, и в последнюю очередь - сумма экономической выгоды от продажи предмета залога, поступившего в собственность Инвестора (при наличии).

Доля участия Инвестора в займе определяется как отношение размера денежных средств данного Инвестора, перечисленных согласно по его распоряжению (акцепту) Должнику к общему размеру займа, привлеченного Должником согласно инвестиционному предложению.

**Перечень расходов (тарификация)
и порядок их возмещения**

Наименование расходов	Сторона, компенсирующая расходы	Размер расходов	Порядок компенсации расходов
Государственная пошлина за подачу искового заявления	Инвестор	В сумме, соответствующей сумме своих требований к Должнику. Расчет общей суммы государственной пошлины определяется в соответствии с Налоговым кодексом РФ.	Расходы на оплату государственной пошлины несет ОИП “Капитоль” при условии поступления на его расчетный счет от Инвесторов суммы, необходимой для оплаты государственной пошлины. Сумма государственной пошлины взыскивается с Заемщика, и возвращается Инвестору.
Юридическое сопровождение взыскания задолженности в первой инстанции	Заемщик	20 000 руб. + 2 000 руб. за каждого Инвестора.	Расходы на оплату юридических услуг несет ОИП “Капитоль” за счет собственных средств, с последующим удержанием суммы таких расходов из суммы, поступившей на расчетный счет ОИП “Капитоль” в счет погашения задолженности Должника.
Государственная пошлина за подачу апелляционной/кассационной жалобы	Заемщик	В сумме, соответствующей сумме своих требований к Должнику. Расчет общей суммы государственной пошлины определяется в соответствии с Налоговым кодексом РФ.	Расходы на оплату государственной пошлины несет ОИП “Капитоль” за счет собственных средств, с последующим удержанием суммы таких расходов из суммы, поступившей в счет погашения задолженности Должника.
Юридическое сопровождение взыскания задолженности в апелляционной/кассационной инстанции	Заемщик	10 000 руб.	Расходы на оплату юридических услуг несет ОИП “Капитоль” за счет собственных средств, с последующим удержанием суммы таких расходов из суммы, поступившей в счет

			погашения задолженности Должника.
Расходы на организацию торгов по продаже предмета залога (по займам, обеспеченным ипотекой), в т.ч. расходы на рекламу	Заемщик	□ 100 000 руб.	Расходы на организацию торгов несет ОИП “Капитоль” за счет собственных средств, с последующим удержанием суммы таких расходов из суммы, поступившей в счет погашения задолженности Должника.
Расходы на выплату разницы между стоимостью предмета ипотеки и суммой требований Инвесторов (при переходе к ОИП “Капитоль” права собственности после несостоявшегося аукциона)	Инвестор	Пропорционально сумме требований	Расходы на выплату такой разницы несет ОИП “Капитоль” при условии поступления на его расчетный счет от Инвесторов суммы, необходимой для оплаты этой разницы.
Расходы на оплату государственной пошлины по оформлению предмета залога в собственность ОИП “Капитоль” (при переходе к нему права собственности после несостоявшегося аукциона)	Инвестор	Сумма государственной пошлины определяется в соответствии с Налоговым кодексом РФ ^{1 2} .	Расходы на оформление предмета залога в собственность залогодержателя несет ОИП “Капитоль” при условии поступления на его расчетный счет суммы от Инвесторов, необходимой для оплаты государственной пошлины.
Расходы на продажу объекта, поступившего в собственность ОИП “Капитоль” путем организации торгов в форме публичного предложения	Инвестор	2 % от стоимости объекта недвижимости + 50 % от стоимости экономической выгоды Инвесторов ³	Расходы на продажу объекта недвижимости несет ОИП “Капитоль” за счет собственных средств с последующим удержанием суммы таких расходов из суммы, поступившей от продажи имущества.

¹ [Калькулятор государственной пошлины по делам, рассматриваемым арбитражными судами.](#)

² [Калькулятор государственной пошлины по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции.](#)

³ Экономической выгодой признается сумма дохода Инвестора, превышающая сумму выданного им Должнику займа, неустойки и процентов, начисленных за пользование суммой займа, а также расходы на уплату государственных пошлин, и расходов на организацию торгов по продаже объекта недвижимости.