|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНЫ  Решением заседания Наблюдательного совета некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставропольского края»  (Протокол заседания Наблюдательного совета некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставропольского края» № 2 от 31 августа 2017 г., вопрос 4.3)  Введены в действие  приказом некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставропольского края»  от 20.09.2017 г. № 20 |

**СТАНДАРТ ФОНДА**

**ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ,**

**ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ В КАЧЕСТВЕ**

**ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ**

Редакция 1.0 № ФРП СК-И-О-1

Ставрополь

2017 год

**Предисловие**

1. Разработан некоммерческой организацией «Фонд развития промышленности Ставропольского края» в соответствии с Постановлением Правительства Ставропольского края от 02 мая 2017 № 186-п «Об утверждении Порядка определения объема и предоставления в 2017 году некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставро­польского края» субсидии в виде имущественного взноса Ставропольского края» за счет средств бюджета Ставропольского края с целью обеспечения ее уставной деятельности».
2. Утвержден Наблюдательным советом некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставропольского края» (Протокол № 2, вопрос 4.3).
3. Введен в действие с 20.09.2017 Приказом Директора некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Ставропольского края» от 20.09.2017 № 20 «О введении в действие Стандарта Фонда № ФРП СК-И-О-1 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставляемых в качестве финансирования проектов».

Оглавление

1. Введение……………………………………………………..…………..4
2. Основные термины и определения……………………………………..4
3. Виды используемого фондом обеспечения……….. ………….……….5
4. Ковенанты………………………………………...……………………..8
5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа..…………..…………...…………………………....9
6. Контроль состояния обеспечения……………………………..………10

Приложение № 1…………………………………………………………..12

Приложение № 2…………………………………………………………..18

Приложение № 3…………………………………………………………..19

**1.** **Введение**

* 1. Настоящий стандарт устанавливает требования Фонда к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.
  2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом бюджетных средств. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом Заемщиком выданного Займа.

**2.** **Основные термины и определения**

Заем - целевой заем, предоставленный Фондом в качестве финансирования проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

Заемщик - российский субъект деятельности в сфере промышленности, предоставивший документы в Фонд для участия в программах финансирования.

Залогодатель - заемщик или третье лицо, которому принадлежит имущество, предоставленное в качестве залога в обеспечение обязательств по договору Займа.

Поручитель - физическое или юридическое лицо, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору Займа.

Гарант - юридическое лицо, обязавшееся уплатить Фонду (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями гарантии, независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства по договору Займа.

Залоговая стоимость - стоимость предмета залога, согласованная сторонами и признаваемая ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Обеспечение - установленные законодательством способы обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору займа, предоставленного Фондом в качестве финансирования проектов, и предусмотренные соответствующим договором с Заемщиком, включая залог, поручительство, независимую гарантию и другие виды.

Независимая гарантия (гарантия) - обязательство уплатить Фонду (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства по договору Займа.

Последующий залог - имущество, которое находится в залоге у нескольких лиц, имеющих на него равные по старшинству права залогодержателей (созалогодержатели) или преимущественные по старшинству права залогодержателей перед правами Фонда, в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

Стандарт Фонда – настоящий стандарт.

Проект - совокупность организационных, технических, финансовых, кадровых мероприятий, имеющих целью в установленные бюджет и сроки создание нового предприятия/производства и/или его модернизацию для внедрения новых технологий и продукции.

Сайт Фонда - [www.FRP-stavregion.ru](http://www.FRP-stavregion.ru).

Фонд – некоммерческая организация «Фонд развития промышленности Ставропольского края» (Ставропольский фонд развития промышленности).

Экспертный совет - коллегиальный орган управления Фонда, к компетенции которого относится принятие решения о предоставлении финансовой поддержки по проектам.

1. **Виды используемого фондом обеспечения**
   1. Обеспечение, принимаемое Фондом по финансируемым проектам,

оценивается на предмет достаточности и качества.

* 1. Качество обеспечения определяется вероятностью получения денежных средств в размере залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога и/или его реализации. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения[[1]](#footnote-1)1, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.
  2. По результатам произведенной оценки качества обеспечение по финансируемым Фондом проектам относится к «Основному обеспечению» или «Дополнительному обеспечению».
  3. Имущество, принимаемое Фондом по финансируемым проектам в качестве Основного обеспечения - залога, должно относиться к одной из следующих категорий:
* ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней, а для обращающихся ценных бумаг - не более 20 рабочих дней);
* значимым активам: профильные ключевые активы Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход; профильные не ключевые активы производственного назначения, участвующие в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемые в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода; непрофильные активы, являющиеся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход; для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости и автотранспорта;

В качестве Основного обеспечения могут быть приняты Фондом поручительства и независимые гарантии платежеспособных юридических лиц или кредитных организаций.

Виды и требования к качеству Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 1.

При рассмотрении вопросов о принятии в обеспечение производственных активов в виде недвижимого и движимого имущества и их отнесении к Основному обеспечению учитываются наличие/отсутствие между ними технологических, организационных, экономических, производственных и иных взаимосвязей с точки зрения общего назначения и реализации определенных целей (активы, составляющие имущественные комплексы, а также ключевые активы, составляющие большую часть имущественных комплексов или его автономную часть).

* 1. Основное обеспечение учитывается при оценке достаточности обеспечения по финансируемым Фондом проектам.
  2. Дополнительное обеспечение используется Фондом в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения, влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта. Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 2.
  3. Виды Основного обеспечения могут быть приняты и в качестве Дополнительного обеспечения. Виды Дополнительного обеспечения не подлежат принятию в качестве Основного обеспечения.
  4. При рассмотрении возможности принятия в качестве Обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения, приведены в приложении № 3.

* 1. Фонд не принимает в качестве обеспечения охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).
  2. Фонд не принимает в качестве обеспечения в залог имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.
  3. Не допускается принятие в залог государственного или муниципального имущества, переданного юридическим лицам на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, за исключением имущества государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий, отчуждение которого не лишит предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.
  4. Принимаемое в залог имущество не должно находиться под арестом.
  5. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) допускается в качестве Дополнительного обеспечения. Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве Основного обеспечения.
  6. При финансировании проектов совместно с Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), с которым заключено соответствующее соглашение, Фонд принимает в совместный залог (Основное обеспечение) неделимый предмет залога, достаточный для обеспечения обязательств каждого из фондов-кредиторов суммарно и отвечающее требованиям стандартов фондов, при этом каждый из них будет иметь равные по старшинству права залогодержателей.
  7. На момент выдачи займа (принятия решения о финансировании проекта) обеспечение признается достаточным, если залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемого в качестве Основного обеспечения, равна или превышает размер основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

Основное обеспечение должно соответствовать требованию достаточности в течение всего срока действия договора Займа и превышать размер оставшихся обязательств Заявителя по возврату основного долга и подлежащих уплате за пользование займом процентов.

* 1. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований п[.3.2](#bookmark11) настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в приложении № 1.
  2. Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением котируемых ценных бумаг и драгоценных металлов. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Оценочная стоимость предлагаемого в залог оборудования, приобретаемого в процессе реализации проекта и оплачиваемого полностью или частично за счет средств, предоставленных Фондом, определяется по цене, указанной в договоре на его приобретение (за вычетом суммы НДС).

Оценка Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, если иное не установлено стандартами Фонда.

* 1. Перечень оценочных компаний, рекомендованных Фондом Заемщикам, формируется на основании списков оценочных компаний, определяемых кредитными организациями, с которыми Фонд осуществляет взаимодействие. Фонд формирует перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, и размещает его на сайте Фонда.

В целях сокращения временных затрат на рассмотрение вопросов, связанных с возможностью принятия отчетов оценщиков при финансировании Займов, Фонд рекомендует своим Заемщикам обращаться к оценочным компаниям, включенным в вышеуказанный перечень. Партнерство с оценочными компаниями, включенными в перечень, и обращение к ним осуществляется Заемщиком на добровольной основе.

Фонд оставляет за собой право при наличии в отчете об оценке грубых нарушений и злоупотреблений, допущенных оценочной компанией, не использовать результаты оценки для целей принятия обеспечения возврата Займа.

* 1. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) Обеспечения, отнесении его к Основному и/или Дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к финансированию, принимает Экспертный совет.
  2. Оформление Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, включая расходы по нотариальному заверению, подтверждению подлинности гарантии, векселя, оплате услуг регистратора и т.п., и исключая оплату госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях.

1. **Ковенанты**
   1. В целях обеспечения возврата Займа Фонд в Договорах займа устанавливает ковенанты, которые могут быть типовыми и дополнительными. Основная цель установления таких ограничений - снижение рисков невозврата средств, предоставленных в качестве финансовой поддержки проекта.
   2. Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков.

В качестве типовых ковенант-оснований для досрочного истребования от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по Займу, Фонд применяет следующие условия:

* неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование Займа (части Займа) не по целевому назначению;
* неисполнение Заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;
* утрата/ухудшение Обеспечения исполнения обязательств по договору или условий такого Обеспечения (включая несоответствие требованию о достаточности), в случае, если Заемщик не предоставил иное Обеспечение в сроки, установленные настоящим стандартом;
* принятие в отношении Заемщика/Лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (поручителя, гаранта), а также лица, акции (доли) которого приняты в залог Фондом, органом управления такого Лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния);
* наличие вступившего в законную силу решения суда первой инстанции о взыскании денежных средств или об истребовании имущества Заемщика, если сумма иска (исков), составляет более 10 % балансовой стоимости активов Заемщика на дату вступления решения суда первой инстанции в законную силу;
* выявление Фондом факта предоставления Заемщиком недостоверной информации, заявлений или гарантий;
* отмена, аннулирование, приостановление или иное ограничение в действии какого-либо разрешения или лицензии Заемщика и/или Лица (лиц), предоставившего обеспечение, которое препятствует должному исполнению или делает невозможным исполнение обязательств по возврату Займа или реализации Проекта;
* изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом.
  1. Дополнительные ковенанты-основания для досрочного истребования от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по Займу, устанавливаются Фондом исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.
  2. Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Экспертный совет.
  3. В сроки, определенные договором Займа, Заемщик обязан информировать Фонд об обстоятельствах, имеющих существенное значение для оценки финансово-экономического состояния Заемщика/лица, предоставившего обеспечение по займу, и его способности исполнять обязательства по Займу/предоставленному обеспечению:
* о возникшем в период предоставления Займа ограничении прав Заемщика в размере более 5% от суммы займа или балансовых активов Заемщика по распоряжению денежными средствами, находящимися на любом счете Заемщика, в т.ч.:
* предъявление требований, помещенных в картотеку «Расчетные документы, не оплаченные в срок»,
* приостановление операций по счету Заемщика,
* наложение ареста на денежные средства на счете Заемщика,
* обращение взыскания на денежные средства на счете Заемщика;
* о принятии в отношении Заемщика/лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору, уполномоченным органом такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о ликвидации;
* о соблюдении условий, установленных Наблюдательным советом в соответствии с Приложением № 1 к настоящему стандарту и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение, или лица, акции (доли)/облигации которого предоставлены в обеспечение займа;
* о неисполнении Заемщиком более 30 календарных дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;
* об обстоятельствах и условиях, указанных в решении Экспертного совета.

1. **Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа**
   1. Управление обеспечением возврата средств Займов на стадии экспертизы и оформления Договора займа включает следующие мероприятия:

* изучение качества предложенного обеспечения или финансового состояния лица, предоставляющего обеспечение;
* согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного совета;
* подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.
  1. При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему, указанного на сайте Фонда в зависимости от вида Обеспечения.
  2. Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии со стандартами Фонда. Экспертиза включает анализ качества и достаточности предлагаемого Обеспечения. По результатам экспертизы Фондом могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому Обеспечению.
  3. По результатам экспертизы заявки Фонд выносит проект на рассмотрение Экспертным советом с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим стандартом.
  4. После принятия Экспертным советом решения об одобрении предоставления финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) Обеспечения Директор Фонда:
* подписывает комплект документов по выдаче Займа;
* в случае невыполнения Заемщиком условий по Обеспечению принимает решение об отказе в выдаче Займа.
  1. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества Фонд в целях обеспечения регистрационных действий выдает заем до государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества.

1. **Контроль состояния обеспечения**
   1. В течение срока действия Договора займа Фонд контролируют состояние Обеспечения Займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. в соответствии со Стандартом Фонда № ФРП СФ-И-КВ-1 «Порядок осуществления контроля за возвратностью предоставленных денежных средств».
   2. В случае утраты/ухудшения Обеспечения Заемщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента такой утраты/ухудшения предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

Под утратой/ухудшением Обеспечения для целей настоящего стандарта понимается наступление следующих обстоятельств:

* гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;
* установленное по итогам ежегодного мониторинга снижение рыночной стоимости предмета залога (с учетом применяемых дисконтов) ниже размера текущей задолженности Заемщика;
* несоответствие финансового положения юридического лица, предоставившего поручительство/гарантию, по итогам очередного финансового года требованиям, установленным для таких лиц в соответствии с настоящим стандартом (в редакции, действующей на момент предоставления соответствующего обеспечения);
* отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию, либо введение процедур оздоровления/банкротства;
* прекращение биржевого обращения ценных бумаг, предоставленных в залог.
  1. Фонд принимает предложенное Заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося Обеспечения новое Обеспечение на основании проведенных Фондом экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия по заключению требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

Срок замены Обеспечения (заключения соответствующего договора) не может превышать 30 (тридцати) календарных дней с момента утраты/ухудшения Обеспечения (без учета времени, необходимого для регистрации залога).

* 1. В случае недостижения сторонами Договора займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с п.3.16 - 3.17 настоящего стандарта.
  2. В течение срока действия Договора займа Заемщик вправе предложить Фонду иное Обеспечение, соответствующее требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения), с рассмотрением вопроса о замене обеспечения Экспертным советом.

Фонд осуществляет экспертизу на соответствие предложенного Заявителем обеспечения возврата займа требованиям настоящего стандарта, предъявляемым к качеству и достаточности обеспечения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Стандарту Фонда

«Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в каче-стве финансового обеспечения проектов»

**Виды и требования к качеству Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам**

(условия (требования к качеству, включая критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц) и дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по займу Фонда установлены решением Наблюдательного совета

от 31.08.2017 (Протокол № 2, вопрос 4.3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид обеспечения | Дисконт, в % | Условия принятия обеспечения |
| **Независимые гарантии и поручительства** | | |
| Независимые гарантии кредит-ных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:   1. кредитные организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности минимум одного из ведущих междуна-родных рейтинговых агентств (S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Fitch Ratings) не более, чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной или иностранной валюте; 2. кредитные организации, соответствующие следующим кри-териям[[2]](#footnote-2)1:  * наличие генеральной лицен-зии Центрального Банка РФ; * собственные средства (капи-тал) в размере не менее 25 млрд. руб.; * участие в системе обя-зательного страхования вкладов;  1. включение в перечень кре-дитных организаций, публи-куемый на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе «Информация по кредитным организациям»[[3]](#footnote-3)1. | 0% | Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: безотзывная, срок действия гарантии должен превы-шать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта мо-гут быть уменьшены на лю-бую сумму, списанную бе-нефициаром по гарантии.  В случае, если усло-виями договора займа пре-дусмотрена последующая замена гарантии на залог имущества (в том числе оборудования), приобре-таемого в процессе реали-зации проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, уста-новленный для оформ-ления залога данного иму-щества, не менее, чем на 6 месяцев. |
| Гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», регио-нальных фондов содействия кредитованию МСП. | 0% | Гарантия или поручи-тельство должны быть безотзывными. |
| Поручительства субъектов Российской Федерации. | 0% |
| Поручительства и независимые гарантии юридических лиц[[4]](#footnote-4)2 при условии, что их финансовое положение может быть оценено Фондом как устойчивое. | 0% | Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям: безот-зывная, срок действия га-рантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта мо-гут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии.  Поручительство юриди-ческого лица должно пре-дусматривать солидарную ответственность поручи-теля, срок действия пору-чительства должен превы-шать срок обязательства по возврату займа на 1 год.  В случае, если усло-виями договора займа пре-дусмотрена последующая замена гарантии/поручи-тельства на залог иму-щества (в том числе оборудования), приобре-таемого в процессе реали-зации проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установ-ленный для оформления залога данного имущест-ва, не менее, чем на 6 месяцев. |
| **Залог имущества и имущественных прав (за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к стандарту № ФРП СК-И-О-1** | | |
| Драгоценные металлы, в стан-дартных и/или мерных слитках, соответствующие государствен-ным и отраслевым стандартам Рос-сийской Федерации и между-народным стандартам качества, а также драгоценные металлы, отражаемые на обезличенных металлических счетах | 0% | Обязательное хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно сво-бодные денежные средства Фонда.  Перечень кредитных организаций для открытия счетов и размещения вре-менно свободных денеж-ных средств определяется приказом Директора Фон-да. |
| **Движимые и недвижимые имущественные активы** |  |  |
| Жилая недвижимость (кварти-ры, апартаменты, многоквартир-ные жилые дома/комплексы, кот-теджи, таунхаусы и др.) | 15% | Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не мо-жет быть обращено взыс-кание. |
| Коммерческая недвижимость (офисы и офисные центры, мага-зины, торговые и торгово­развле-кательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес- парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логис-тические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые по-мещения коммерческого назначе-ния в жилых домах, многофунк-циональные комплексы, содержа-щие площади различного назначе-ния (жилые, коммерческие, фит-нес-центры, АЗС (включая земель-ный участок, сооружения и оборудование) и др.);  права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее чем на 5 лет срок возврата Займа). | 20% |  |
| Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности);  права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее чем на 5 лет срок возврата Займа). | 25% |  |
| Земельные участки из состава земель промышленности, энерге-тики, транспорта, связи, радио-вещания, информатики и иные зе-мельные участки данных кате-горий земель, земельные участки из состава земель населенных пунктов свободные и застроенные; | 25% |  |
| Оборудование и транспортные средства (технологическое обору-дование, автотранспорт, спецтех-ника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование). | 25% | Оборудование должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуа-тацию. |
| Объекты незавершенного строительства; права долгосроч-ной аренды на земельные участки, на которых расположены ука-занные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее чем на 5 лет срок возврата Займа). | 40% | Право собственности на объект незавершенного строительства должно быть оформлено |
| **Акции юридических лиц, имею-щие биржевое обращение.** |  |  |
| Включенные в котировальный список ПАО Московская биржа 1 уровня; | с учетом размера портфе-ля и во-латильности на соответствую-щем сроке, но не менее 25% |  |
| Иные акции, допущенные к торгам ПАО Московская биржа. | с учетом размера портфе-ля и во-латильности на соответствующем сроке, но не ме-нее 40% |  |
| Акции юридических лиц, не имеющие биржевого обращения, а также доли участия в уставном капитале юридических лиц | с учетом размера портфеля (доли в уставном капитале), но не ме-нее 40% | Акции (доли) юри-дических лиц принимаются в залог в объеме не менее 25% уставного капитала при условии, что фи-нансовое положение дан-ных юридических лиц может быть оценено как устойчивое. |

Финансовое положение юридического лица[[[5]](#footnote-5)](#bookmark1) может быть оценено как устойчивое[[[6]](#footnote-6)](#bookmark2)при одновременном соблюдении следующих условий:

* выполнение показателя Чистый долг/EBITDA[[[7]](#footnote-7)](#bookmark3" \o "Current Document)- не более 6 за два последних квартала;
* размер выручки от реализации за последний завершенный финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года должен составлять не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом;
* отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.

Анализ динамики выручки от реализации и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершенного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчётного периода текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года.

Анализ динамики валюты баланса осуществляется путем сопоставления значения показателя по итогам завершенного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года - с предшествующим ему отчетным периодом;

* бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях, если составление аудированной отчётности предусмотрено законодательством). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения;
* юридическое лицо не находится в процессе ликвидации/банкротства.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к Стандарту Фонда

«Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в каче-стве финансового обеспечения проектов»

**Виды Дополнительного обеспечения,**

**принимаемого Фондом по финансируемым проектам**

1. Поручительства физических лиц.
2. Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к Основному обеспечению.
3. Акции, облигации, доли участия в уставном капитале юридических лиц, не отвечающие требованиям отнесения к Основному обеспечению.
4. Другие виды Обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к Основному обеспечению.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к Стандарту Фонда

«Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в каче-стве финансового обеспечения проектов»

**Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения**

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (ст. 336 Гражданского кодекса РФ):

* объекты гражданских прав ограниченные в обороте (ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
* имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
* виды объектов гражданских прав, нахождение в обороте не допускается должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).

1. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством РФ: вооружение, боеприпасы, военная техника, все виды ракетного топлива, ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и т.д.
2. Земельные участки, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса РФ:

* находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий, из состава земель лесного фонда, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, занятые объектами космической инфраструктуры и т.д.;
* изъятые из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками, зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы, зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды, объектами организаций федеральной службы безопасности, объектами организаций органов государственной охраны, объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно­-территориальные образования, объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний и т.д.

1. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).
2. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ «О недрах»).
3. Часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного и разрешенного использования (ст. 63 Закона «Об ипотеке»).
4. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 Закона «Об ипотеке», кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 Закона «Об ипотеке»).
5. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).
6. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.
7. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.
9. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем стандарте.
10. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. 1 Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости.

   [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Критерии в соответствии п. 11 Правил инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.12.2011г. № 1080.

   [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. 2 Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки. [↑](#footnote-ref-4)
5. За исключением кредитных организаций. [↑](#footnote-ref-5)
6. Анализ финансового положения осуществляется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности компании, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, в том числе консолидированной финансовой отчетности в случае, если ее составление предусмотрено требованиями федеральных законов. [↑](#footnote-ref-6)
7. Показатель Чистый долг/EBITDA рассчитывается в соответствии со следующей формулой: (долгосрочные кредиты и займы + краткосрочные кредиты и займы - денежные средства и денежные эквиваленты) / (прибыль до налогообложения без учета разовых (чрезвычайных) доходов и расходов за прошедшие 4 квартала + проценты к уплате за прошедшие 4 квартала - проценты к получению за последние 4 квартала + амортизация за прошедшие 4 квартала). [↑](#footnote-ref-7)