

# **ФОНД РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**

## **УТВЕРЖДЕН**

Наблюдательным советом Фонда развития промышленности Республики Мордовия протокол № 02 от 1 августа 2017 г.  
(в редакции с учетом изменений, внесенных Наблюдательным советом Фонда 15 апреля 2021 г.)

## **СТАНДАРТ ФОНДА**

### **ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЕКТОВ**

Редакция 2.

Саранск 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>№</b>		<b>стр.</b>
1.	Введение	3
2.	Основные термины и определения	3
3.	Виды используемого обеспечения	4
4.	Ковенанты	6
5.	Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа	8
6.	Мониторинг состояния обеспечения и управление обеспечением в течение срока действия договора займа	9
	Приложение № 1	12
	Приложение № 2	21
	Приложение № 3	22

## 1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Настоящий стандарт устанавливает требования Фонда развития промышленности Республики Мордовия (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии со стандартами Фонда (кроме Стандарта «Условия и порядок предоставления займов Фондом развития промышленности Республики Мордовия в целях противодействия эпидемическим заболеваниям» и Стандарта «Условия и порядок отбора проектов для совместного финансирования с Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития»).

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности выданных Фондом займов. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом Заемщиком выданного Займа.

## 2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**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.

**Достаточность обеспечения** – отношение суммы залоговой стоимости и/или объема гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемых в качестве Основного обеспечения, к размеру основного долга и подлежащих уплате процентов по займу.

**Заем** – целевой заем, предоставленный Фондом в качестве финансового обеспечения проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

**Заемщик** – российский субъект деятельности в сфере промышленности, заключивший с Фондом договор займа с целью финансирования проекта, а также заявитель, 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.

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

**Качество обеспечения** – соответствие его требованиям, установленным для конкретного вида обеспечения в отношении устойчивости финансового состояния лица, предоставившего обеспечение, условий поручительства/гарантии (безотзывность, солидарность, срок и иные существенные условия), наличия обременений и прав третьих лиц в отношении имущества, предоставленного в обеспечение, ликвидность.

**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.

**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.

**Поручитель** –лицо, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору займа.

**Фонд** – Фонд развития промышленности Республики Мордовия.

Все иные термины используются в настоящем стандарте в значениях, определенных в других стандартах Фонда.

### 3. ВИДЫ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ФОНДОМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

3.1. Обеспечение, принимаемое Фондом по финансируемым проектам, оценивается на предмет достаточности и качества.

3.2. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения<sup>1</sup>, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

3.3. По результатам проведенной оценки качества обеспечения по финансируемым Фондом проектам оно может относиться к «Основному обеспечению» или «Дополнительному обеспечению».

3.4. Имущество, принимаемое Фондом по финансируемым проектам в качестве Основного обеспечения – залога, должно относиться к одной из следующих категорий:

3.4.1. ликвидным активам – активам, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней);

3.4.2. значимым активам:

профильным ключевым активам Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход;

профильным не ключевым активам производственного назначения, участвующим в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемым в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода;

непрофильным активам, являющимся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход.

Для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости и автотранспорта (при условии страхования).

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 (включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций и юридических лиц, дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по Займу), принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 1.

---

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

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).

3.5. Основное обеспечение учитывается при оценке достаточности обеспечения по финансируемым Фондом проектам.

3.6. Дополнительное обеспечение используется в целях усиления структур сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения, влияния на бизнес Заемщиков/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта.

Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 2.

3.7. Виды Основного обеспечения могут быть приняты и в качестве Дополнительного обеспечения. Виды Дополнительного обеспечения не подлежат принятию в качестве Основного обеспечения.

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

3.9. При рассмотрении возможности принятия в качестве обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

3.10. Принимаемое в залог имущество не должно находиться под арестом.

3.11. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) не допускается.

3.12. На момент выдачи займа (принятия решения о финансировании проекта) обеспечение признается достаточным, если суммарно залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемых в качестве Основного обеспечения, равны или превышают размер основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

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

При оценке достаточности обеспечения учитывается все принятое Основное обеспечение (суммарная залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству)), за исключением утраченного.

3.14. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований пункта 3.2 настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, указанных в приложении № 1.

Экспертный совет и (или) Наблюдательный совет Фонда оставляет за собой право в отдельных случаях при рассмотрении вопроса о принятии (замене/дополнении в процессе реализации Проекта) обеспечения по займам Фонда установить отличные от предусмотренных в приложении № 1 к настоящему Стандарту размеры дисконтов, применяемых для определения залоговой стоимости обеспечения.

3.15. Оценочная (рыночная) стоимость залога, относящегося к Основному обеспечению, определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением драгоценных металлов, а также оборудования (имущества) в случаях, предусмотренных настоящим Стандартом. 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 (имущества), 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 и его оформление осуществляются за счет Заемщика (за исключением госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях).

3.16. Перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, утверждается Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» и размещается в сети Интернет на его официальном сайте.

Заявитель оставляет за собой право привлечь оценщика, не включенного в вышеуказанный перечень, при условии соответствия требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность.

Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прилагается к отчету об оценке.

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

Фонд оставляет за собой право утвердить Методические рекомендации по оценке имущественных активов для целей залога.

3.18. 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 Фонда и (или) Наблюдательный совет Фонда.

## **4. КОВЕНАНТЫ**

4.1. В целях обеспечения возврата Займа Фонд в Договорах займа устанавливает ковенанты (условия досрочного истребования Займа), которые могут быть типовыми и дополнительными.

Основная цель установления таких ограничений – снижение рисков невозврата средств, предоставленных в качестве финансовой поддержки проекта.

4.2. Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков и могут быть изменены в отдельных случаях с учетом специфики Проекта, деятельности Заемщика, его организационно-правовой формы и структуры сделки.

В качестве типовых ковенант Фонд применяет следующие условия досрочного истребования от Заемщика полного или частичного погашения Задолженности по займу:

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 или иной информации/документов, предоставление которой предусмотрено условиями Договора, использование займа (части займа) не по целевому назначению;

неисполнение Заемщиком более 30 (Тридцати) календарных 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, удовлетворяющее требованиям Стандарта, в сроки, установленные настоящим Стандартом;

принятие в отношении Заемщика / лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (залогодателя, поручителя, гаранта), органом управления такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния) или ликвидации;

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;

возбуждение в отношении Заемщика/Лица, предоставившего обеспечение, процедуры банкротства, признание его банкротом.

4.3. Дополнительные ковенанты устанавливаются Фондом исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

4.4. Решение о составе ковенантов принимает Экспертный совет и (или) Наблюдательный совет Фонда.

4.5. В договор займа в качестве основания для отказа Фонда в предоставлении денежных средств в соответствии с графиком (очередного транша) по договору займа могут быть включены типовые ковенанты, а также дополнительные ковенанты (при необходимости).

4.6. 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 договором займа/обеспечения и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение;
- 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 и (или) Наблюдательного совета Фонда.

## **5. УПРАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ВОЗВРАТА СРЕДСТВ НА СТАДИИ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА ЗАЙМА**

5.1. 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;
- проверка правоспособности лица, предоставляющего Обеспечение, и его прав на имущество, предоставляемое в залог;
- согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного / Наблюдательного совета;
- подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

5.2. При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему в зависимости от вида обеспечения.

5.3. 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.

5.4. По результатам экспертизы заявки Фонд выносит проект на рассмотрение Экспертным советом с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения.

5.5. После вынесения Экспертным советом заключения об одобрении предоставления финансового обеспечения проекта Фонд выносит проект на рассмотрение Наблюдательным советом.

5.6. После принятия Наблюдательным советом решения о предоставлении финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) Обеспечения уполномоченное лицо Фонда:

подписывает комплект документов по выдаче займа;  
в случае невыполнения Заемщиком условий по Обеспечению принимает решение об отказе в выдаче займа.

5.7. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества Фонд в целях обеспечения регистрационных действий вправе выдать заем до государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества. При этом на период до завершения государственной регистрации Фонд на сумму залоговой стоимости такого Обеспечения вводит ограничение расходования средств займа.

5.8. При отказе в государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества Заемщик обязан предложить взамен иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего Стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). Если в сроки, предусмотренные пунктом 6.7. настоящего Стандарта для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд осуществляет дальнейшие действия в порядке, предусмотренном пунктом 6.8. Стандарта.

## **6. МОНИТОРИНГ СОСТОЯНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕМ В ТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ЗАЙМА**

6.1. В течение срока действия договора займа Фонд осуществляет мониторинг состояния Обеспечения займа и рисков его утраты/ухудшения.

Основное обеспечение подлежит мониторингу по следующим параметрам:

- достаточность Обеспечения на предмет соответствия требованиям настоящего Стандарта;
- качество Обеспечения на предмет соответствия требованиям, установленным в соответствии с настоящим Стандартом для соответствующего вида Обеспечения.

Мониторинг состояния Обеспечения займа и рисков его утраты/ухудшения осуществляется Фондом в том числе на соответствие поручителей/гарантов критериям устойчивости финансового положения, установленным в соответствии с настоящим Стандартом. При этом применяются критерии устойчивости финансового положения поручителей/гарантов в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства/гарантии, либо в редакции, действующей на текущий момент.

В рамках мониторинга состояния Обеспечения займа и рисков его утраты/ухудшения Фонд проводит документальные и фактические проверки наличия обеспечения, мониторинг исполнения условий соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. При осуществлении мониторинга состояния Обеспечения Фонд использует права, указанные в договорах, включая право требовать все необходимые первичные, бухгалтерские и отчетные документы.

Мониторинг залогового обеспечения по займу осуществляется Фондом путем проведения не реже одного раза в год проверки фактического наличия и состояния предметов залога, а также проверки его достаточности (суммарно залоговая стоимость и (или) объем обязательств по независимой гарантии/поручительству, принятых в качестве Основного обеспечения, равны или превышают размер текущей задолженности Заемщика по уплате основного долга и процентов).

При выявлении в ходе мониторинга негативного изменения рыночной ситуации и (или) наличии иных обстоятельств, свидетельствующих о существенном снижении рыночной стоимости залогового обеспечения, Фонд вправе провести за собственный

счет независимую оценку объектов залога (движимого и недвижимого имущества, ценных бумаг и др.) или провести экспертный анализ рыночной стоимости залогового обеспечения самостоятельно (путем анализа рыночных цен). Для целей настоящего Стандарта снижение рыночной стоимости залогового обеспечения признается существенным, если оно составляет более 20 процентов от оценочной (рыночной) стоимости, определенной на момент заключения договора залога.

6.2. Фонд признает риски утраты/ухудшения Обеспечения при наступлении следующих событий, могущих повлечь за собой утрату/ухудшение Обеспечения по займу:

предъявление исковых требований об оспаривании права собственности на имущество, принятое Фондом в залог, отчуждении такого имущества и/или принятие третьими лицами решений о подаче таких исков;

ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант одновременно перестает соответствовать критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим стандартом как в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства/гарантии, так и в редакции, действующей на текущий момент;

инициирование процедуры банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;

принятие уполномоченным органом решения о ликвидации юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;

введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию;

наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог;

нанесение ущерба имуществу, предоставленному в залог;

наступление иных событий, ведущих к невозможности исполнения залогодателем/поручителем/гарантом своих договорных обязательств в полном объеме.

Нарушение установленных требований к качеству обеспечения являются основанием для рассмотрения Фондом вопроса о наличии рисков ухудшения обеспечения в порядке, предусмотренном Стандартом.

6.3. Под утратой Основного обеспечения для целей настоящего Стандарта понимается наступление следующих событий (обстоятельств):

гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;

введение процедур банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;

ликвидация юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;

отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию.

6.4. Под ухудшением Обеспечения для целей настоящего Стандарта понимается наступившие в том числе вследствие реализации факторов, перечисленных в пункте 6.2 настоящего Стандарта:

невозможность исполнения поручителем/гарантом в полном объеме своих договорных обязательств;

снижение (суммарно) залоговой стоимости предмета залога с учетом применяемых дисконтов ниже размера текущей задолженности Заемщика (с учетом подлежащих уплате за пользование займом процентов).

6.5. При выявлении фактов и (или) рисков утраты/ухудшения обеспечения, предоставленного Заемщиком, Фонд составляет совместно с Заемщиком соответствующий акт и проводит переговоры с Заемщиком по вопросу замены/дополнения предоставленного обеспечения.

В случае уклонения Заемщика от подписания акта, соответствующий акт подписывается Фондом.

6.6. В случае если Фондом признаны факты и (или) высокие риски ухудшения и (или) утраты Основного обеспечения, Заемщику направляется требование о его замене и (или) предоставлении помимо имеющегося другого Обеспечения. Одновременно Фонд принимает решение о приостановлении акцептов платежей до исполнения Заемщиком требования Фонда.

Заемщик обязан в срок, установленный в соответствующем требовании, предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям Стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

6.7. Фонд принимает предложенное Заемщиком взамен утраченного /ухудшившегося и (или) дополнительно к ухудшившемуся Основному обеспечению новое Обеспечение на основании проведенных Фондом экспертиз и оценки при условии подтверждения его соответствия требованиям настоящего Стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

При этом к ранее принятому Основному обеспечению, которое не выводится из залога, применяются требования настоящего Стандарта к качеству обеспечения в редакции, действовавшей на момент принятия данного Обеспечения, либо (с согласия Заемщика) в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения.

Срок замены (предоставления помимо имеющегося) Основного обеспечения (заключения соответствующего договора) не может превышать 60 (шестидесяти) календарных дней с момента предъявления требования Фонда о замене Основного обеспечения (без учета времени, необходимого для регистрации залога).

6.8. В случае отказа Заемщика предоставить обеспечение и (или) нарушении сроков его предоставления Фонд выносит вопрос на рассмотрение Экспертного и (или) Наблюдательного совета Фонда. Дальнейшие действия по проекту осуществляются в соответствии с решением Экспертного или Наблюдательного совета Фонда.

6.9. 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 (Наблюдательным) советом Фонда.

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

**Виды и требования к качеству Основного обеспечения**

(включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций и юридических лиц, дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по Займу)

№	Вид обеспечения	Определяется Наблюдательным советом	
		Дисконт в %	Условия принятия обеспечения
1.	Независимые гарантии кредитных организаций, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения	0 %	<b>Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям:</b> - безотзывная, - обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии, - срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее, чем на 6 месяцев.
2.	Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», независимые гарантии кредитных организаций, являющихся организациями ВЭБ.РФ и зарегистрированных на территории Российской Федерации.	0 %	<b>Независимая гарантия Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», кредитной организации должна отвечать условиям:</b> - безотзывная, - обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии, - срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее, чем на 6 месяцев.
3.	Гарантии АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» или	0 %	<b>Гарантия должна быть безотзывной.</b> <b>Поручительство должно предусматривать:</b>

	АО «МСП Банк», поручительства регионального фонда содействия кредитованию МСП		- субсидиарную ответственность поручителя, - срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 120 дней.
4.	Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований)	0 %	Соответствие требованиям статей 115-117 БК РФ
5.	Поручительства и независимые гарантии юридических лиц <sup>2</sup> при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения	0 %	<b>Поручительство юридического лица должно предусматривать:</b> - солидарную ответственность поручителя, - срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. <b>Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям:</b> - безотзывная, - обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии, - срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее, чем на 6 месяцев.
6.	Поручительства лизинговых компаний, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения	0 %	<b>Поручительство должно предусматривать:</b> - солидарную ответственность поручителя, - срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.
7.	Залог имущества и имущественных прав, за исключением имущества, перечисленного в Приложении 3		Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный

<sup>2</sup> Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

	к Стандарту.		аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке. <sup>3</sup> Имущество не должно быть предметом финансовой аренды (лизинга) или аренды, предусматривающей выкуп арендованного имущества, или получено собственником для обеспечения обязательств пожизненного содержания, пожизненной или периодической ренты.
	<b>Драгоценные металлы</b>	<b>0 %</b>	В залог принимаются драгоценные металлы в стандартных и/или мерных слитках, соответствующие государственным и отраслевым стандартам Российской Федерации и международным стандартам качества, а также драгоценные металлы, отражаемые на обезличенных металлических счетах. Обязательно хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные средства Фонда.
	<b>Недвижимое имущество:</b>		
	Жилая недвижимость	<b>15 % / 22,5 %*</b>	<b>В залог принимаются</b> квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома/комплексы, коттеджи, таунхаусы и др. <b>Не принимается в залог</b> недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание.
	Коммерческая недвижимость	<b>20 % / 30 %*</b>	Для целей принятия в залог <b>к коммерческой недвижимости относятся</b> офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес-парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логистические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные

<sup>3</sup> В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 9, п.4) вводится с 01.04.2018.

			<p>комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые, коммерческие, фитнес-центры, АЗС (включая земельный участок, сооружения и оборудование) и др.</p> <p>Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты коммерческой недвижимости, принимаются в залог при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа.</p>
	Промышленная недвижимость	<b>25 % / 37,5 %*</b>	<p>Для целей принятия в залог <b>к промышленной недвижимости</b> относятся здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности.</p> <p>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).</p>
	Земельные участки	<b>25 % / 37,5 %*</b>	<p>В залог принимаются земельные участки из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики и иные земельные участки данных категорий земель, земельные участки из состава земель населенных пунктов свободные и застроенные.</p>
	Объекты незавершенного строительства	<b>40 % / 60 %*</b>	<p>В залог принимаются объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности.</p> <p>Не могут быть приняты в залог объекты незавершенного строительства с просроченными сроками разрешения на строительство и/или просроченными сроками ввода в эксплуатацию указанного в проектной документации объекта.</p>
	<b>Движимое имущество</b> (оборудование)		<p>В залог принимается технологическое оборудование, прочие машины и оборудование при выполнении следующего условия: оборудование полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию</p>

			Залогодателем.
		<b>25 % / 37,5 %*</b>	- для технологического оборудования.
		<b>35 % / 52,5 %*</b>	- для прочих машин и оборудования (включая машины и оборудование мобильного/передвижного типа для нефтедобычи и обслуживания скважин).
	<b>Движимое имущество</b> (транспортные средства)		В залог принимается автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства. Транспортное средство, принимаемое в залог Фондом, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем.
		<b>30 % / 45 %*</b>	- для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 3-х лет до даты рассмотрения проекта Наблюдательным советом
		<b>35 % / 52,5 %*</b>	- для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Наблюдательным советом
		<b>40 % / 60 %*</b>	- для автотранспорта и самоходных машин, произведенных ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Наблюдательным советом; - для иных транспортных средств.

\* Применяется к значимому имуществу, не отвечающему требованиям, установленным Стандартом к ликвидности Обеспечения (пункт 3.4<sup>4</sup>).

### **Критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций**

Финансовое положение кредитной организации может быть оценено как устойчивое для целей принятия в Обеспечение ее независимой гарантии, если кредитная организация относится к одной из следующих категорий:

1) кредитные организации, имеющие долгосрочный рейтинг в национальной и/или иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств (S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Fitch Ratings) не более чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации. При наличии у кредитной организации нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

<sup>4</sup> Ликвидными признаются активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней).

2) кредитные организации, имеющие кредитный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России<sup>5</sup>. При наличии у кредитной организации нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

3) кредитные организации, которые на основании информации, публикуемой на официальном сайте Банка России в разделе «Информация по кредитным организациям», соответствуют одновременно следующим требованиям (A-D):

A. наличие генеральной/универсальной лицензии Банка России;

B. собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд руб.;

C. участие в системе обязательного страхования вкладов;

D. включение в Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным частями 1 - 1.2 и 1.5 статьи 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 213ФЗ, пунктом 8 и абзацами первым, вторым и пятым пункта 9 статьи 24.1 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.06.2018 № 706.

### **Критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц и лизинговых компаний**

Финансовое положение юридического лица/лизинговой компании может быть оценено как устойчивое для целей принятия в качестве Основного обеспечения поручительств/гарантий, если юридическое лицо/лизинговая компания не находится в процессе ликвидации/банкротства, имеет размер выручки от реализации за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом, и относится к одной из следующих категорий:

1) юридическое лицо/лизинговая компания и/или Группа лиц, в которую входит юридическое лицо/лизинговая компания, имеет долгосрочный рейтинг в национальной и/или иностранной валюте присвоенный одним из международных рейтинговых агентств (S&P Global Rating, Fitch Ratings, Moody's Investors Service) не более чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации. При наличии у юридического лица/лизинговой компании нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

2) юридическое лицо/лизинговая компания и/или Группа лиц, в которую входит юридическое лицо/лизинговая компания, имеет кредитный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России. При наличии у юридического лица/лизинговой компании нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

В целях применения критериев, указанных в пунктах 1 и 2, Группой лиц признается совокупность юридических лиц, соответствующих одному или нескольким из следующих признаков:

---

<sup>5</sup> Информация о минимальных уровнях кредитных рейтингов размещается на официальном сайте Банка России (Об установлении перечня национальных рейтинговых агентств, а также минимальных уровней рейтингов кредитоспособности для каждого из включенных в указанный перечень агентств для целей Положения Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П для п. 6.2.4).

- хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и юридическое лицо, если такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, полученными, в том числе на основании письменного соглашения, от других лиц, более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);

- лица, каждое из которых по указанному выше признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по указанному выше признаку;

- хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство), юридические лица, которые по какому-либо из указанных выше признаков входят в группу лиц, если такие лица в силу своего совместного участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) или в соответствии с полномочиями, полученными от других лиц, имеют более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства).

3) юридическое лицо<sup>6</sup> согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, в том числе консолидированной финансовой отчетности в случае, если ее составление предусмотрено требованиями федеральных законов, одновременно соответствует следующим требованиям (А-С):

А. выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА<sup>7</sup> – не более 6 за два последних квартала;

В. отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса<sup>8</sup>;

С. бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях если обязательный аудит бухгалтерской отчётности предусмотрен законодательством<sup>9</sup> либо аудит был проведен по инициативе юридического лица). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения. Если на момент представления бухгалтерской отчетности за последний завершённый финансовый год аудиторское заключение

---

<sup>6</sup> Настоящее условие не распространяется на лизинговые компании.

<sup>7</sup> Показатель Чистый долг/ЕБИТДА 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).

<sup>8</sup> Требование В не распространяется на организации, включенные в Сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса (в том числе на дочерние общества таких организаций).

<sup>9</sup> Данное требование является обязательным при наступлении срока, установленного действующим законодательством для проведения обязательного аудита. До указанного срока в случае отсутствия аудиторского заключения за последний завершённый финансовый год представляется аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за предшествующий год (если обязательный аудит в предшествующем году был предусмотрен законодательством).

отсутствует, оно должно быть представлено в Фонд после его составления в срок не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения.

Анализ динамики выручки от реализации и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам заверченного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года. Анализ динамики валюты баланса осуществляется путем сопоставления значения показателя по итогам заверченного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года – с предшествующим ему отчетным периодом.

Для целей принятия в качестве Основного обеспечения поручительства/гарантии юридическое лицо признается соответствующим требованию «В» при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики шести анализируемых значений показателей (выручка от реализации, прибыль от продаж и валюта баланса по итогам года, а также по итогам последнего отчетного периода). В случае если за последний заверченный финансовый год или за последний отчетный период текущего финансового года размер выручки юридического лица от реализации превышает сумму займа как минимум в два раза, то юридическое лицо признается соответствующим требованию "В" при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики не менее чем пяти анализируемых значений показателей из шести перечисленных выше.

Для целей мониторинга финансового состояния юридических лиц, предоставивших Обеспечение Фонду, в течение срока действия договора займа юридическое лицо признается соответствующим требованию «В» при условии, что оно выполняется в отношении динамики не менее чем четырех анализируемых значений показателей из шести перечисленных выше.

**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. Другие виды обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к основному обеспечению.

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

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (статья 336 Гражданского кодекса Российской Федерации):

- объекты гражданских прав, ограниченные в обороте (статья 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (пункт 1 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- виды объектов гражданских прав, в отношении которых введены ограничения оборотоспособности (пункт 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. 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.

3. Земельные участки, перечисленные в статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации:

- 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.

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (статья 8 Лесного кодекса Российской Федерации).

5. Участки недр (статья 12 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

6. 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 (статья 63 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

7. Доли в праве собственности на земельный участок (статья 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (статья 69 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

9. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.

10. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

11. Государственное или муниципальное имущество, переданное 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.

12. Машины и оборудование для нефтедобычи и обслуживания скважин (за исключением мобильных/передвижных).

13. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).

14. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Стандарте.

15. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).

16. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.

17. Государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке;

18. Акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> В целях усиления структуры сделки имущество, перечисленное в пунктах 13-18, может быть принято Фондом в качестве Дополнительного обеспечения на основании решения Экспертного (Наблюдательного) совета.