

**СТАНДАРТ ФОНДА
УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОТБОРА ПРОЕКТОВ ДЛЯ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ПО ПРОГРАММЕ
«ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА»**

Редакция 1.0.

г. Чита, 2024 г.

Предисловие

1. Разработан Фондом развития промышленности Забайкальского края в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», уставом Фонда.

2. В редакции 1.0 Стандарт Фонда Условия и порядок отбора проектов для финансирования по программе «Промышленная ипотека» утвержден Наблюдательным советом Фонда 04.10.2024 г. Протокол №7 и введен в действие с 07.10.2024г. приказом Генерального директора Фонда от 07.10.2024г. № 01-29.

СОДЕРЖАНИЕ

	Предисловие	2
1.	Введение	4
2.	Основные термины и определения	4
3.	Условия программы	5
4.	Критерии отбора проектов для финансирования	7
5.	Направления целевого использования средств финансирования проекта ...	7
6.	Экспертиза и отбор проектов	8
	Приложение № 1 Перечень отраслевых направлений, в рамках которых возможно получение финансовой поддержки Фонда	9

1. Введение

1.1. Настоящий Стандарт определяет условия финансового обеспечения проектов – общие требования и критерии, являющиеся основаниями для отбора проектов, в целях их финансирования со стороны Фонда развития промышленности Забайкальского края (далее-Фонд) по программе «Промышленная ипотека» (далее – программа).

1.2. Финансирование проектов осуществляется Фондом в соответствии со следующими условиями:

- соответствие проекта условиям программы;
- соответствие проекта программным и базовым критериям отбора проектов;
- соответствие Заявителя требованиям, предъявляемым настоящим Стандартом и Стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов» к претендентам на получение финансирования;
- соответствие планируемых расходов перечню направлений целевого использования предоставляемого финансирования проекта.

2. Основные термины и определения

Договор займа – договор, по которому Фонд передает Заемщику денежные средства, а Заемщик обязуется возратить Фонду такую же сумму денег (сумму займа), а также уплатить проценты за пользование им в срок и на условиях, указанных в Договоре.

Ключевой исполнитель – продавец объекта недвижимости (при приобретении), сумма договора (договоров), с которым(и) составляет 20 и более процентов от суммы займа.

Наблюдательный совет Фонда – высший коллегиальный орган управления Фонда, в полномочия которого входит, в том числе принятие решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении финансовой поддержки по проектам, одобренным Экспертным советом Фонда.

Объект недвижимости – здания, капитальные строения, капитальные сооружения или их части, приобретаемые в целях осуществления промышленного производства, расположенные на территории Забайкальского края.

Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости – документ, составленный независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который содержит информацию о рыночной стоимости объекта недвижимости.

С целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков. Независимая оценка проводится Заявителем за свой счет.

Проект – совокупность организационных, технических, финансовых, кадровых мероприятий, имеющих целью в установленные бюджет и сроки создание нового предприятия/производства и/или его модернизацию.

Производственная деятельность – деятельность, направленная на обеспечение выпуска промышленной продукции (в соответствии с Приложением №1).

Сайт Фонда - www.frpzk.ru.

Субъект деятельности в сфере промышленности – российское юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющее деятельность в сфере промышленности¹ на территории Забайкальского края.

Технологическое перевооружение и модернизация – комплекс мероприятий по повышению технологического и (или) технико-экономического

¹ Определяется в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации"

уровня отдельных производств, цехов и участков в соответствии с принципами наилучших доступных технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования более производительным.

Фонд - Фонд развития промышленности Забайкальского края.

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

В настоящем Стандарте также используются термины, определенные в стандарте Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов».

Иные понятия, используемые в настоящем Стандарте, употребляются в значениях, установленных действующем законодательством Российской Федерации.

3. Условия программы

В соответствии с программой «Промышленная ипотека» в рамках оказания финансовой поддержки производится заемное финансирование в рамках проектов, направленных на приобретение в собственность объектов недвижимости в целях реализации проектов, направленных на технологическое перевооружение, модернизацию или создание производств в отраслях, указанных в Приложении № 1 к настоящему Стандарту.

3.1. В рамках программы Фонд осуществляет финансирование проектов, соответствующих следующим требованиям:

- сумма займа – от 5 до 30 млн рублей;
- срок займа – не более 7 лет.
- общий бюджет проекта – от 6,25 млн рублей;
- процентная ставка - 9 (Девять) процентов годовых на весь срок займа;
- объем продаж промышленной продукции в год не менее 100% от суммы займа, начиная с 3 года перехода права собственности на объект недвижимости (при приобретении);
- наличие отчета об оценке стоимости объекта недвижимости². При этом с целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков. Независимая оценка проводится Заявителем за свой счет;
- не менее 50% площади приобретаемого объекта недвижимости (измеряется от общей площади приобретаемого объекта недвижимости) предназначено для осуществления производственной деятельности;
- при приобретении объекта недвижимости и сроке займа 7 (семь) лет наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 25% от стоимости объекта недвижимости и земельного участка (при наличии), указанной в проекте договора купли-продажи;
- при приобретении объекта недвижимости и сроке займа 5 (пять) лет наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 20% от стоимости объекта недвижимости и земельного участка (при наличии), указанной в проекте договора купли-продажи;

В рамках программы «Промышленная ипотека» софинансирование Заявителя является предоплатой по договору купли-продажи объекта недвижимости. После внесения Заявителем необходимого объема софинансирования, регистрации прав собственности на объект недвижимости и регистрации ипотеки в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

² Заказывается и оплачивается самостоятельно Заявителем

Забайкальскому краю, Фонд осуществляет перечисление средств займа Заявителю с целью осуществления окончательного расчета по договору купли-продажи;

- наличие у продавца объекта недвижимости надлежащим образом оформленных прав на объект недвижимости и земельный участок. В случае если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;

- при приобретении объекта недвижимого имущества за счет средств займа стоимость 1 кв. метра площади приобретаемого объекта недвижимого имущества должна составлять не более 50 тыс. рублей;

3.2. Обеспечение займа предоставляется в соответствии со Стандартом Фонда "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов» с учетом следующего:

- ✓ В случае приобретения объекта недвижимости в собственность, обеспечением обязательств заемщика по возврату займа и уплате процентов должен являться залог приобретаемого за счет займа объекта недвижимости.

- ✓ Залоговая стоимость объекта недвижимости определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости на основании отчета об оценке, без применения шкалы залоговых дисконтов, приведенных в Приложении № 1 Стандарта Фонда "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов».

3.3. Экспертный совет Фонда при принятии решения о финансировании проекта определяет сумму и срок займа, порядок предоставления займа исходя из особенностей проекта и финансового состояния Заявителя, но не более суммы, запрошенной Заявителем.

3.4. Погашение основного долга по займу осуществляется Заявителем равными ежемесячными платежами, начиная с седьмого месяца с даты заключения договора займа, если иное не предусмотрено решением Экспертного совета Фонда.

3.5. Заявитель самостоятельно обеспечивает получение всех разрешений и согласований, получение которых необходимо в соответствии с законодательством.

3.6. В случае если между Заявителем и Фондом на дату подачи заявки действует договор (договоры) займа или такой договор находится в процессе заключения, то для приема Фондом заявки в работу должны выполняться одновременно следующие условия:

- суммарная доля заимствований из средств целевого финансирования Фонда с учетом запрашиваемой суммы займа по вновь заявляемому проекту не должна составлять более 50% балансовой стоимости активов Заявителя на последнюю отчетную дату;

- истекли 2 (два) отчетных периода (квартала) с даты заключения последнего договора займа.

3.7. Перечисление средств займа на расчетный счет Заявителя возможно после регистрации прав собственности на приобретаемый объект недвижимости и регистрации ипотеки в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю. В рамках данной программы софинансирование Заявителя является предоплатой по договору купли-продажи объекта недвижимости. Фонд осуществляет перечисление средств займа на расчетный счет Заявителя с целью осуществления окончательного расчета по договору купли-продажи.

4. Критерии отбора проектов для финансирования

4.1. В рамках отбора проектов для финансирования со стороны Фонда осуществляется оценка проектов на соответствие следующим критериям.

Программные критерии (установлены настоящим стандартом):

- рыночная перспективность продукта (п.4.2);

Базовые критерии (установлены стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов»):

- производственная обоснованность проекта и стратегическая заинтересованность компании в его реализации (п.3.2);
- финансово-экономическая эффективность и устойчивость проекта (п.3.3);
- финансовая состоятельность Заявителя (п.3.4);
- качество и достаточность обеспечения возврата займа (п.3.8);
- юридическая состоятельность Заявителя, лиц, предоставивших обеспечение, ключевых исполнителей и схемы реализации проекта (п.3.5-3.7, также п. 4.3. настоящего Стандарта).

4.2. Для оценки соответствия проекта критерию "Рыночная перспективность продукта " осуществляется, в частности, экспертиза соответствия проекта одному или нескольким из следующих параметров:

- наличие рынка для продукта;
- положительная динамика рынка.

4.3. Для оценки соответствия проекта критерию «Юридическая состоятельность заявителя, лиц, предоставивших обеспечение и схемы реализации проекта», также осуществляется экспертиза по следующим параметрам:

- установлено надлежащее оформление прав продавца на объект недвижимости и земельный участок. В случае, если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;
- наличие отчета независимой оценки стоимости объекта оценки. При этом с целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков.

5. Направления целевого использования средств финансирования проекта

5.1. Средства, полученные для финансирования проекта со стороны Фонда, могут быть направлены на приобретение в собственность объектов недвижимости для организации производства.

5.2. Денежные средства, предоставленные Заявителю Фондом по договору займа, могут быть использованы исключительно на цели, указанные в п. 5.1. настоящего стандарта.

5.3. Средства, полученные для финансирования проекта со стороны Фонда, не могут быть направлены на реализацию следующих мероприятий:

- расходов, на финансирование которых выделяются бюджетные ассигнования из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с условиями иных нормативных актов или муниципальных правовых актов;
- приобретение сырья и ресурсов для выпуска промышленных партий продукции;
- рефинансирование заемных средств и погашение кредиторской задолженности и иных обязательств, возникших до даты предоставления Займа, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Стандартом;
- уплата основного долга и процентов по заемным средствам, в том числе по Займу, предоставленному Фондом для финансирования проекта.

5.4. Оплата приобретаемого объекта недвижимости за счет средств займа у ключевого исполнителя, не раскрытого на момент принятия Фондом решения о предоставлении финансирования проекта, возможна при условии получения согласования платежа со стороны Фонда с обязательным проведением экспертиз по следующим направлениям:

- производственно-технологическая экспертиза;
 - правовая экспертиза;
 - экспертиза достаточности обеспечения;
- и рассмотрением проекта Экспертным советом Фонда.

6. Экспертиза и отбор проектов

6.1. Экспертиза и отбор проектов для финансирования по программе «Промышленная ипотека» осуществляется в соответствии со стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов».

6.2. Экспертиза проектов проводится в следующие сроки:

- экспресс-оценка Заявки не более пяти дней;
- комплексная экспертиза Заявки не более тридцати дней с момента принятия решения о назначении комплексной экспертизы.

6.3. Комплексная экспертиза проекта и документов, предоставленных Заявителем, проводится по следующим направлениям:

- производственно-технологическая экспертиза;
- финансово-экономическая экспертиза;
- правовая экспертиза;
- экспертиза достаточности обеспечения.

Приложение № 1 к Стандарту Фонда
«Условия и порядок отбора проектов для
финансирования по программе
«Промышленная ипотека»

Перечень отраслевых направлений, в рамках которых возможно получение финансовой поддержки	
Раздел С "Обрабатывающие производства"	
№ класса ОКВЭД	
10	Производство пищевых продуктов
11.07	Производство безалкогольных напитков; производство упакованных питьевых вод, включая минеральные воды
13	Производство текстильных изделий
14	Производство одежды
15	Производство кожи и изделий из кожи
16	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения
17	Производство бумаги и бумажных изделий
20	Производство химических веществ и химических продуктов
21	Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
22	Производство резиновых и пластмассовых изделий
23	Производство прочей неметаллической минеральной продукции
24	Производство металлургическое
25	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования
26	Производство компьютеров, электронных и оптических изделий
27	Производство электрического оборудования
28	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки
29	Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов
30	Производство прочих транспортных средств и оборудования
31	Производство мебели
32	Производство прочих готовых изделий
33	Ремонт и монтаж машин и оборудования
Перечень отраслевых направлений, в рамках которых не осуществляется финансовая поддержка³	
Раздел С "Обрабатывающие производства"	
№ класса ОКВЭД.код	
11 (за исключением кода ОКВЭД 11.07)	Производство напитков
12	Производство табачных изделий
18	Деятельность полиграфическая и копирование носителей
19	Производство кокса и нефтепродуктов
24.46	Производство ядерного топлива
Раздел В "Добыча полезных ископаемых"	
Раздел D "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"	
Раздел E "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"	

³ Из отнесенных к промышленной деятельности в соответствии со статьей 3 Федерального закона Российской Федерации от 31.12.2014г. № 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации".