

**СТАНДАРТ ФОНДА**  
**ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ,**  
**ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ**  
**ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ**

Редакция 8.2

г. Чита, 2024 г.

## Предисловие

1. Разработан Фондом развития промышленности Забайкальского края (далее – Фонд) 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 8.0 Стандарт Фонда «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов» утвержден Наблюдательным советом Фонда 12.10.2023 г. Протокол № 6 и введен в действие с 16.10.2023г. приказом Генерального директора Фонда от 16.10.2023г. № 01-42.

3. Изменения в Стандарт Фонда «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов», в редакции 8.1. утверждены Наблюдательным советом Фонда 24.04.2024 г. Протокол № 4 и введены в действие с 02.05.2024г. Приказом Генерального директора Фонда от 27.04.2024г. № 01-16.

4. Изменения в Стандарт Фонда «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов», в редакции 8.2. утверждены Наблюдательным советом Фонда 14.08.2024 г. Протокол № 6 и введены в действие с 15.08.2024г. Приказом Генерального директора Фонда от 15.08.2024г. № 01-25.

## Оглавление

1.	Введение .....	4
2.	Основные термины и определения .....	4
3.	Виды используемого обеспечения .....	5
4.	Ковенанты.....	7
5.	Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа.....	9
6.	Управление Обеспечением в течение действия срока договора займа.....	10
	Приложение № 1 .....	14
	Приложение № 2 .....	17
	Приложение № 3 .....	18

## 1. Введение

1.1. Настоящий Стандарт устанавливает требования Фонда развития промышленности Забайкальского края (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки со стороны Фонда в рамках региональных программ Фонда (далее – программы).

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом денежных средств субсидии, а также средств, полученных при возврате Заемщиками выданных займов и уплаченных процентов, источником финансового обеспечения которых являлись средства субсидии. 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.

**Заемщик** – российское юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, 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** – физическое или юридическое лицо, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору займа.

**Фонд** - Фонд развития промышленности Забайкальского края.

**ФРП** - Федеральное государственное автономное учреждение «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности).

Все иные термины используются в настоящем Стандарте в значениях, определенных в других Стандартах Фонда.

### **3. Виды используемого 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 произведенной оценки качества обеспечение по финансируемым Фондом проектам относится 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:

- ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 6 месяцев);
- 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 Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 1, 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) устанавливаются настоящим Стандартом.

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 Фондом в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения,

---

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

влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/бенефициарных владельцев 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. При рассмотрении возможности принятия в качестве Обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

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

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

3.11. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) допускается в качестве Дополнительного обеспечения. Фонд не принимает в последующий залог имущество, находящееся в залоге у третьих лиц, в качестве Основного обеспечения.

3.12. Передача в последующий залог имущества, принятого Фондом в качестве Основного обеспечения, допускается только в случае, если последующим залогодержателем выступают институты развития, осуществляющие совместно с Фондом финансирование проекта и/или предоставляющие обеспечение.

3.13. 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, 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 быть равным 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. Залоговая стоимость определяется на основании рыночной стоимости с учетом требований пункта 3.2 настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, установленных настоящим Стандартом.

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

3.15. Рыночная стоимость залога, относящегося к Основному обеспечению, определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением драгоценных металлов, а также оборудования, приобретаемого в рамках проекта за счет средств, предоставленных Фондом. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Рыночная 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 (без учета суммы НДС).

Рыночная стоимость транспортных средств, принимаемых Фондом в залог, определяется Фондом самостоятельно сравнительным методом путем анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов (не менее, чем по 3-м источникам), сопоставимых с оцениваемым, или с применением затратного метода путем определения суммы произведенных затрат. При этом учитываются обычные в

подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию, затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные затраты.

В случае, если в силу специфики предлагаемого в залог имущества, определение его рыночной стоимости для Фонда является затруднительным, Фонд вправе принять решение о необходимости предоставления Заявителем заключения профессионального (независимого) оценщика о стоимости передаваемого в залог имущества.

Оценка Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных п. 6.9. настоящего стандарта, и если иное не установлено Стандартами Фонда.

3.16. Фондом Заемщикам может быть рекомендован Перечень оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, сформированный и размещенный на сайте ФРП.

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.

3.17. 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.

3.18. Оформление Обеспечения в залог осуществляется за счет Заемщика, включая расходы по нотариальному заверению, оплате услуг регистратора и т.п.

#### 4. Ковенанты

4.1. 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.

Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков<sup>2</sup>. В качестве типовых ковенант Фонд применяет следующие условия:

а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. неполное исполнение денежных обязательств, не предоставление квартальной/полугодовой/годовой отчетности, выявление факта предоставления Фонду недостоверной информации/документов, использование займа (части займа) не по целевому назначению;

б) выявления Фондом факта неисполнения Заемщиком более 30 календарных дней с даты нарушения платежных обязательств в объеме (суммарно) более 10% балансовой стоимости активов Заемщика<sup>3</sup> по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами/лизинговым договорам;

в) утрата/ухудшение основного Обеспечения исполнения обязательств по договору займа или ухудшение условий такого Обеспечения (включая несоответствие

<sup>2</sup> В случае если стандартом Фонда, определяющим условия и порядок отбора проектов для финансирования по соответствующей программе, не установлено иное.

<sup>3</sup> Здесь и далее балансовая стоимость активов Заемщика определяется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставленной Фонду в соответствии с договором займа за последний отчетный период либо, при отсутствии таковой, предоставленной за последний отчетный период по данным информационного ресурса в сети Интернет-Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности <https://bo.nalog.ru/>

требованию о достаточности), в случае, если Заемщик не предоставил иное Обеспечение в течении 60 календарных дней с момента предъявления требования Фонда о замене основного Обеспечения и удовлетворяющее требованиям к основному Обеспечению;

г) принятие в отношении Заемщика решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования) без согласования с Фондом<sup>4</sup>;

д) наличие вступившего в законную силу решения суда о взыскании денежных средств или об истребовании имущества Заемщика, если сумма, определенная судом, составляет более 10 % балансовой стоимости активов Заемщика;

е) наличие возбужденных в отношении Заемщика исполнительных производств, если общая сумма требований к Заемщику по ним составляет более 10% балансовой стоимости активов Заемщика;

ж) выявление Фондом факта предоставления Заемщиком недостоверных заверений;

з) отмена, аннулирование, приостановление или иное ограничение в действии какого-либо разрешения или лицензии Заемщика, которое препятствует должному исполнению или делает невозможным исполнение обязательств по возврату займа или реализации Проекта;

и) изменение контроля над Заемщиком/изменение бенефициарного владельца Заемщика, если в результате такого изменения Заемщик отказывается<sup>5</sup> от реализации проекта, финансируемого Фондом;

к) не возмещение на расчетный счет заемщика, открытый для обособленного учета средств займа, в течение 90 (девяноста) календарных дней с даты списания денежных средств без согласования Фонда;

л) не возмещение на расчетный счет заемщика, открытый для обособленного учета средств займа, в течение 90 (девяноста) календарных дней с даты возврата денежных средств по неисполненным сделкам, в отношении которых Фондом согласованы платежи;

м) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком одного из типовых ковенант а – л по любому другому договору займа, заключенному между Заемщиком и Фондом.

Ковенанты б) и д) не применяются, когда таким третьим лицом выступает Банк и (или) когда такое решение суда вынесено в пользу Банка в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- Банк предоставляет Фонду гарантию на всю сумму основного долга и подлежащих уплате за все время пользования Заемом процентов;
- Банк предоставляет Заемщику денежные средства для софинансирования Проекта;
- на момент выявления нарушения Банк входит в перечень Расчетных банков, отобранных Фондом.

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

---

<sup>4</sup> Не применяется для государственных корпораций или организаций, в которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования имеют более 50 процентов акций (долей) в капитале.

<sup>5</sup> Под отказом понимается письменное обращение Заемщика в Фонд с отказом от реализации проекта или не предоставление Заемщиком письменного ответа на запрос Фонда о готовности продолжать реализацию проекта в течение 3(трех) месяцев с момента направления Фондом соответствующего запроса в адрес Заемщика.

Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Экспертный совет Фонда.

4.3. Типовые и дополнительные ковенанты подлежат применению с учетом оценки рисков в случае их нарушения, порядок оценки таких рисков установлен Стандартом Фонда "Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств".

4.4. Ковенанты д) и е) не применяются в отношении Заемщиков, предоставляющих на всю сумму займа и процентов на весь срок займа обеспечение в виде независимых гарантий кредитных организаций.

4.5. В договор займа в качестве основания для отказа Фонда в предоставлении денежных средств в соответствии с графиком (очередного транша) по договору займа включаются типовые ковенанты.

Основанием для отказа в предоставлении очередного транша является:

- нарушение в части одного из следующих условий: неполное исполнение денежных обязательств, не предоставление квартальной/полугодовой/годовой отчетности, выявление факта предоставления Фонду недостоверной информации/документов, использование займа (части займа) не по целевому назначению;

- неисполнение одного из типовых ковенант б) – л), выявленных в рамках мониторинга квартальной/полугодовой отчетности Заемщика, предусмотренного Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств»;

- выявления Фондом факта принятия судом к производству заявления о признании должника банкротом или принятие уполномоченным органом решения о ликвидации юридического лица (обстоятельства, с которыми законодательство связывает признание срока исполнения обязательств должника перед кредиторами наступившим).

4.6. 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 в соответствии со Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

## **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 и 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 совета Фонда;
- подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

5.2. При подаче заявки Заявитель/Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему,

указанного в Личном кабинете на сайте Фонда 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 Фонда с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения.

5.5. После принятия Экспертным советом Фонда решения об одобрении предоставления 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.

5.6. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества Фонд в целях обеспечения регистрационных действий выдает 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.

5.7. 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 настоящим Стандартом для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд осуществляет дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

## **6. Мониторинг состояния и управление изменением Обеспечения**

6.1. В течение срока действия Договора займа Фонд осуществляет мониторинг состояния Обеспечения займа. Основное Обеспечение подлежит мониторингу по следующим параметрам:

- достаточность Обеспечения на предмет соответствия требованиям пункта 3.13 настоящего Стандарта;
- качество Обеспечения на предмет соответствия требованиям, установленным в соответствии с настоящим Стандартом для соответствующего вида Обеспечения.

Мониторинг состояния Обеспечения займа осуществляется Фондом в соответствии со Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств», в том числе на соответствие поручителей/гарантов критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим Стандартом, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии. При этом применяются критерии устойчивости финансового положения поручителей/гарантов в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства/гарантии, либо в редакции, действующей на текущий момент.

6.2. Фонд признает риски утраты/ухудшения Обеспечения при наступлении следующих событий, могущих повлечь за собой утрату 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;
- принятие судом к производству заявления о признании должника банкротом в отношении залогодателей, поручителей, гарантов;
- принятие уполномоченным органом решения о ликвидации юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;
- введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию, в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 ст. 189.9 Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)."
- наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог;
- нанесение ущерба имуществу, предоставленному в залог, (который частично или полностью не позволяет его дальнейшее использование);
- 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 Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

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. Фондом не признаются утратой обеспечения наступление следующих событий:

- принятие к кредитной организации мер по предупреждению банкротства кредитных организаций, предусмотренных подпунктами 1, 3, 4 пункта 1 статьи 189 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)";
- факт исключения (после выдачи Фондом займа) банка-гаранта из утверждаемого ФРП перечня кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам.

6.5. Под ухудшением Обеспечения для целей настоящего Стандарта понимается наступившие 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).

6.6. Фонд при выявлении наступления событий (обстоятельств), указанных в пунктах 6.2-6.4 настоящего Стандарта, осуществляет действия, предусмотренные Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств» и пунктами 6.7-6.9 настоящего Стандарта.

6.7. В случае утраты Основного обеспечения, а также в случае, если Фондом в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств», риски ухудшения Основного обеспечения признаны высокими, Фонд предъявляет Заемщику требование о его замене и (или) о предоставлении помимо имеющегося другого Обеспечения. Заемщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления такого требования предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям Стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

6.8. 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 и требования 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).

6.9. В случае не достижения сторонами по договору займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с пунктами 3.15 - 3.16 настоящего Стандарта.

6.10. В течение срока действия договора займа Заемщик вправе:

- предложить Фонду иное Обеспечение (не предусмотренное основными условиями займа), соответствующее требованиям настоящего Стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения);
- вывести, частично или полностью, переданное в качестве обеспечения по проекту имущество (в т.ч. его части);
- производить действия, связанные с изменениями основных характеристик переданного в качестве залогового обеспечения имущества (таких как: модернизация движимого имущества, проведение межевания земельных участков, реконструкция объектов капитального строительства (связанная с изменением основных характеристик и подлежащая регистрации в Росреестре) и т.п.).

Проведение вышеуказанных действий влечет за собой необходимость проведения переоценки, в соответствии с пунктами 3.15 - 3.16 настоящего Стандарта, рыночной стоимости всего ранее переданного в качестве Основного обеспечения имущества, за исключением выводимого из состава обеспечения имущества и имущества, переданного в качестве дополнительного обеспечения.

Фонд осуществляет экспертизу на соответствие всего предложенного Заявителем Обеспечения (в том числе ранее принятого в качестве Основного обеспечения) требованиям настоящего Стандарта, предъявляемым к качеству и достаточности

обеспечения в редакции Стандарта, действующего на дату проведения указанных изменений.

В случае реструктуризации займа на период, не превышающий максимальный срок по программе финансирования с момента предоставления займа, при условии отсутствия выявленных в рамках мониторинга залогового имущества, гарантов и поручителей фактов и рисков утраты/ухудшения обеспечения, предоставленного Заемщиком, переоценка основного обеспечения не требуется.

Переоценка ранее переданного в качестве обеспечения по проекту имущества не требуется в случае продажи залогодателем предмета залога при одновременном выполнении следующих требований:

- денежные средства, вырученные от реализации выводимого из состава обеспечения имущества, в полном объеме направляются на погашение обязательств Заемщика перед Фондом;
- цена реализации выводимого из состава обеспечения имущества равна либо превышает его залоговую стоимость;
- цена реализации выводимого из состава обеспечения имущества является рыночной и подтверждена отчетом оценочной компании.

Вопрос внесения указанных изменений в структуру обеспечения рассматривается Экспертным советом Фонда в соответствии с п.3.17 настоящего Стандарта.

6.11. Изменение состава Обеспечения по займу, в том числе: замена предмета залога, вывод из залога, принятие дополнительного залога, дополнительного поручительства, замена поручителя, расторжение договора поручительства – производится Фондом на основании заявления Заёмщика при условии наличия согласия всех участников сделки (поручителей/залогодателей). В случае замены поручителя или залогодателя, на лиц, которые ранее (до обращения с заявлением об изменении состава обеспечения) не выступали в качестве Заёмщика/Залогодателя/Поручителя по договору займа, такими лицами должен быть предоставлен полный пакет документов по поручителю/залогодателю в соответствии с Перечнем документов. Для принятия решения об изменении структуры Обеспечения у Заемщика/поручителей/залогодателей могут быть запрошены дополнительные документы, информация, в том числе (но не исключительно) для проведения анализа платежеспособности.

Комиссия за изменение состава обеспечения по займу, взимаемая Фондом с Заёмщика, составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай обращения в Фонд с заявлением об изменении состава Обеспечения по займу (при условии принятия положительного решения Фондом).

Приложение № 1  
к Стандарту Фонда  
«Порядок обеспечения возврата  
займов, предоставленных в качестве  
финансирования проектов»

**Виды Основного обеспечения,  
принимаемого Фондом по финансируемым проектам**

Вид обеспечения	Дисконт, в %	Условия принятия обеспечения
Независимые гарантии кредитных организаций, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом ФРП	<b>0%</b>	Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: безусловная, 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. Перечень кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, публикуется на сайте ФРП.
Гарантии АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства" или АО "МСП Банк"	<b>0%</b>	Гарантия должна быть безотзывной.
Поручительство ООО «Гарантийный фонд Забайкальского края»	<b>0%</b>	Размер не может превышать 70% от суммы займа. Поручительство должно предусматривать субсидиарную ответственность поручителя.
Государственные и муниципальные гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115-117 БК РФ	<b>0%</b>	
Поручительство юридических лиц при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Фондом	<b>0%</b>	Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.
<b>Недвижимое имущество:</b>		
<i>Жилая недвижимость</i>	<b>20% / 30%*</b>	В залог принимаются квартиры, жилые дома, таунхаусы и др. Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание

Вид обеспечения	Дисконт, в %	Условия принятия обеспечения
<i>Коммерческая недвижимость</i>	<b>20% / 40%*</b>	<p>Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы, бизнес-центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые, коммерческие, фитнес-центры, АЗС (включая земельный участок, сооружения и оборудование), апартаменты 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>
<i>Промышленная недвижимость</i>	<b>20% / 40%*</b>	<p>Для целей принятия в залог к промышленной недвижимости относятся здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности либо складской 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>
<i>Земельные участки</i>	<b>40% / 50%*</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>
<p><i>Объекты незавершенного строительства</i> В залог принимаются объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности.</p>	<b>40% / 50%*</b>	<p>В залог принимаются объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности. 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>
<p><b><i>Движимое имущество, в том числе и приобретаемое в рамках проекта (оборудование)</i></b></p>		<p>В залог принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- технологическое оборудование, прочие машины и оборудование, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу;</li> <li>- оборудование, приобретаемое Заемщиком в собственность в рамках реализации проекта, оплачиваемое полностью или частично за счет средств займа</li> </ul> <p>Оборудование, принимаемое в обеспечение, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем.</p>
	<b>60% / 80%*</b>	- для технологического оборудования.

	<b>60% / 80%*</b>	- для прочих машин и оборудования (включая машины и оборудование мобильного/передвижного типа для нефтедобычи и обслуживания скважин).
<b>Движимое имущество, в том числе и приобретаемое в рамках реализации проекта</b> (транспортные средства)		В залог принимается автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу.  Транспортное средство, принимаемое в залог Фондом, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем.
	<b>20%</b>	от 0 и до 5 лет с года выпуска транспортного средства/самоходной машины до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда
	<b>30%</b>	свыше 5 лет и до 8 лет с года выпуска транспортного средства/самоходной машины до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда
	<b>40%</b>	свыше 8 лет с года выпуска транспортного средства/самоходной машины до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда

\* Применяется к значимому имуществу, не отвечающему требованиям, установленным Стандартом Фонда и иными внутренними документами Фонда к ликвидности обеспечения

**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 (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, в отношении которых введены ограничения оборотоспособности, должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).

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 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.

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).

5. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ "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 (ст. 63 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

7. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 ФЗ "Об ипотеке (Залоге недвижимости)").

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).

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.