



Утвержден протоколом № 57
от «06» декабря 2023 г.
Наблюдательного совета
некоммерческой организации
«Инвестиционно-венчурный фонд
Республики Татарстан»

РЕГЛАМЕНТ

ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ПО ПРОГРАММАМ СОФИНАНСИРОВАНИЯ С ФОНДОМ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Редакция 4.3

**Казань
2023**

Предисловие

1. Настоящий Регламент разработан во исполнение Соглашения от 16 июня 2016г. № ДОГ-103/16-СОТР «О взаимодействии Фонда развития промышленности и регионального фонда развития промышленности в процессе совместного финансирования проектов по программам Фонда развития промышленности, предусмотренных Стандартами Фонда развития промышленности» (с изменениями), заключенного между Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности) и некоммерческой организацией «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», (далее – Соглашение) в целях стимулирования в Республике Татарстан деятельности в сфере промышленности.

Регламент разработан на основании утвержденного 16.11.2023г. Наблюдательным Советом Федерального государственного автономного учреждения «Российский фонд технологического развития (Фонд развития промышленности) Стандарта «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов» № СФ-И-82 в редакции 6.1.

В редакции 6.1 Стандарт СФ-И-82 утвержден Наблюдательным советом Фонда развития промышленности 16.11.2023г. (Протокол № 36, вопрос 3).

Стандарт СФ-И-82 в редакции 6.1 введен в действие с 24.11.2023 Приказом Директора Фонда развития промышленности от 24.11.2023 № ОД-201 «О введении в действие Стандарта Фонда № СФ-И-82 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов» (редакция 6.1).

Введен взамен редакции 6.0, введенной в действие с 26.06.2023 приказом Директора Фонда развития промышленности от 22.06.2023 № ОД-112 «О введении в действие Стандарта Фонда № СФ-И-82 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов» (редакция 6.0).

2. Регламент утвержден Наблюдательным советом Инвестиционно-венчурного фонда «Об» декабря 2023г. (протокол № 57).

3. Введен в действие с «Об» декабря 2023г. приказом директора Инвестиционно-венчурного фонда от «11» декабря 2023г. № 33 «О введении в действие Регламентов Фонда, применяемых в процессе совместного финансирования проектов по программам Фонда развития промышленности»

4. Настоящий регламент применяется с момента его ввода в действие для проектов, заявки по которым приняты к рассмотрению Фондом, а также, в указанных в настоящем регламенте случаях, для проектов, решения об одобрении которых приняты Экспертным советом Фонда развития промышленности ранее.

Оглавление

1. Введение	4
2. Основные термины и определения	4
3. Виды используемого Фондами обеспечения	6
4. Ковенанты.....	9
5. Управление Обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа	12
6. Мониторинг состояния и управление изменением Обеспечения.....	13
Приложение 2	19
Приложение 3	20

1. Введение

1.1. Регламент устанавливает требования некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный Фонд Республики Татарстан» к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки по программам софинансирования Фонда развития промышленности.

1.2. Регламент разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности предоставленных денежных средств по программам софинансирования Фонда развития промышленности и Инвестиционно-венчурного фонда (далее – Фонды). Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом Заемщиком выданного займа.

2. Основные термины и определения

Гарант - юридическое лицо, обязавшееся уплатить Фондам (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 Фондами в качестве финансового обеспечения проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

Заемщик - российское юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключивший с Фондами договор займа с целью финансирования проекта, а также заявитель, предоставивший документы в Инвестиционно-венчурный фонд для участия в программах софинансирования Фонда развития промышленности.

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 на основании отчета оценочной компании, либо на основании указанной в договоре (контракте) стоимости приобретения (в отношении оборудования приобретаемого за счет средств займа).

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 Фондам

(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 Фондами 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 Фондами отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору займа.

Стандарт Фонда развития промышленности № СФ-И-100 – Стандарт Фонда развития промышленности «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

Стандарт № СФ-И-242 - Стандарт Фонда развития промышленности № СФ-И-242 «Порядок отбора и финансирования проектов».

Фонд развития промышленности – Федеральное государственное автономное учреждение «Российский фонд технологического развития».

Инвестиционно-венчурный фонд – некоммерческая организация «Инвестиционно-венчурный Фонд Республики Татарстан» (региональный фонд развития промышленности).

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

Наблюдательный совет Фонда развития промышленности – высший коллегиальный орган управления Фонда развития промышленности, к компетенции которого уставом отнесено принятие решений о совершении крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

Наблюдательный совет Инвестиционно-венчурного фонда - высший коллегиальный орган Инвестиционно-венчурного фонда, к компетенции которого относится согласование заключения сделок или нескольких взаимосвязанных сделок по инвестированию в проекты, цена которых составляет более 20 процентов балансовой стоимости активов Инвестиционно-венчурного фонда, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

Инвестиционный комитет Инвестиционно-венчурного фонда – исполнительный коллегиальный орган Инвестиционно-венчурного фонда, к компетенции которого относится одобрение совершения сделки либо нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с инвестированием в проекты, за исключением сделок, вынесенных председателем Наблюдательного совета Инвестиционно-венчурного фонда на одобрение Наблюдательного совета Инвестиционно-

венчурного фонда.

Экспертный совет Инвестиционно-венчурного фонда – коллегиальный орган Инвестиционно-венчурного фонда, к компетенции которого относится экспертиза проектов, финансируемых Инвестиционно-венчурным фондом при осуществлении им полномочий регионального фонда развития промышленности, а также подготовка рекомендаций для Наблюдательного совета и(или) Инвестиционного комитета Инвестиционно-венчурного фонда о принятии решений о софинансировании проектов.

Все иные термины используются в настоящем Регламенте в значениях, определенных в других регламентах Инвестиционно-венчурного фонда.

3. Виды используемого Фондами обеспечения

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

3.2. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения¹, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фондов.

3.3. По результатам проведенной оценки качества обеспечение по финансируемым Фондами проектам относится к «Основному обеспечению» или «Дополнительному обеспечению».

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

- ликвидным активам: активы, которые могут быть реализованы по рыночной стоимости в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней);

- значимым активам: профильные ключевые активы Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход; профильные не ключевые активы производственного назначения, участвующие в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемые в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода; непрофильные активы, являющиеся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход; для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости.

В качестве Основного обеспечения могут быть приняты Фондами поручительства и независимые гарантии платежеспособных юридических лиц или

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

кредитных организаций.

Виды Основного обеспечения, принимаемого Фондами 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 Наблюдательным советом Фонда развития промышленности.

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 Фондами проектам.

3.6. Дополнительное обеспечение используется Фондами в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения, влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/ бенефициарных владельцев в реализации проекта. Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондами 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 Фондами 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. Фонды не принимают в последующий залог имущество, находящееся в залоге у третьих лиц, в качестве Основного обеспечения.

3.12. Передача в последующий залог имущества, принятого Фондами в качестве Основного обеспечения, допускается только в случае, если последующим залогодержателем выступают институты развития, осуществляющие совместно с Фондами финансирование проекта и/или предоставляющие обеспечение. Перечень таких организаций утверждается Наблюдательным советом Фонда развития промышленности.

3.13. При софинансировании проектов Фондами принимается в совместный залог (Основное обеспечение) неделимый предмет залога, достаточный для обеспечения возврата займов каждого из фондов-кредиторов суммарно и отвечающее требованиям стандартов/ регламентов Фондов, при этом каждый из них будет иметь равные по старшинству права залогодержателей.

3.14. 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 (определяются для каждого проекта в соответствии с базовыми условиями программы финансирования). В рамках отдельных программ финансирования могут быть установлены иные условия по обеспеченности займов.

3.15. 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 Регламента и Стандарта № СФ-И-82 в действующей редакции с применением шкалы залоговых дисконтов, устанавливаемых Наблюдательным советом Фонда развития промышленности.

3.16. 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 Фондами. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондами 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 Фондами, определяется по цене, указанной в договоре на его приобретение (за вычетом суммы НДС).

Оценка Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных п.6.9 настоящего Регламента и Стандарта № СФ-И-82, а также в случаях, указанных в Стандарте Фонда развития промышленности № СФ-И-100.

3.17. В целях сокращения временных затрат на рассмотрение вопросов, связанных с возможностью принятия отчетов оценочных компаний при финансировании Займов, Фонды рекомендуют Заемщикам обращаться к оценочным компаниям, имеющим опыт работы с кредитными организациями,

которые включены в перечень Расчетных банков ² и/или реестр специализированных компаний, соответствующих требованиям ВЭБ.РФ (специализация «Оценка и сюрвейерские услуги»). Фонд развития промышленности ежеквартально формирует и утверждает приказом перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, и размещает его на сайте Фонда развития промышленности. Фонды оставляют 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.

3.18. 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 развития промышленности.

3.19. Оформление Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, включая расходы по нотариальному заверению, оплате услуг регистратора и т.п., и исключая оплату госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях.

4. Ковенанты

4.1. В целях обеспечения возврата займа Фонды в договорах займа устанавливают 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 Заемщиков³. В качестве типовых ковенант Фонды применяют следующие условия:

- а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондами по договору займа, в том числе неполное исполнение денежных обязательств, не предоставление квартальной/ годовой отчетности, выявление факта предоставления Фондам недостоверной информации/документов, использование займа (части займа) не по целевому назначению;
- б) выявление Фондами факта неисполнения Заемщиком более 30 календарных дней с даты нарушения платежных обязательств в объеме (суммарно) более 10% балансовой стоимости активов Заемщика ⁴ по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами/лизинговым договорам;

² Перечень Расчетных банков для открытия счетов Заемщиками с целью ведения обособленного учета средств, предоставленных Фондами в виде целевого займа (размещен на сайте Фонда развития промышленности).

³ В случае если стандартами/ регламентами Фондов не установлено иное.

⁴ Здесь и далее балансовая стоимость активов Заемщика определяется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставленной Фондам 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/>

- в) утрата/ухудшение основного Обеспечения исполнения обязательств по договору займа или ухудшение условий такого Обеспечения (включая несоответствие требованию о достаточности), в случае, если Заемщик не предоставил иное Обеспечение в течение 60 календарных дней с момента предъявления требования Фондов 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 Фондами⁵;
- 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 Фондами 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 отказывается⁶ от реализации проекта, финансируемого Фондами;
- 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 с Фондом развития промышленности;
- л) невозмещение 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 развития промышленности согласованы платежи;
- м) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком одного из типовых ковенант а – л по любому другому договору займа,

⁵ 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.

⁶ Под отказом понимается письменное обращение Заемщика в Фонды с отказом от реализации проекта или не предоставление Заемщиком письменного ответа на запрос Фондов о готовности продолжать реализацию проекта в течение 3 (трех) месяцев с момента направления Фондами соответствующего запроса в адрес Заемщика.

заключенному между Заемщиком и Фондами.

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

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

Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Экспертный совет Фонда развития промышленности.

4.3. Типовые и дополнительные ковенанты подлежат применению с учетом оценки рисков в случае их нарушения, порядок оценки таких рисков установлен Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств» и Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100.

4.4. В договор займа в качестве основания для отказа Фондов 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/годовой отчетности, выявление факта предоставления Фондам недостоверной информации/документов, использование займа (части займа) не по целевому назначению;

- неисполнение одного из типовых ковенант б)–л), выявленных в рамках мониторинга квартальной отчетности Заемщика, предусмотренного Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств» и Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100;

- выявления Фондами 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).

4.5. В сроки, определенные договором займа, Заемщик обязан информировать Фонды 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 с Регламентом

Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств» и Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100.

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 совета Фонда развития промышленности;
- 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, указанного в личном кабинете на сайте Фонда развития промышленности, в зависимости от вида Обеспечения.

5.3. Экспертиза полученных Инвестиционно-венчурным фондом заявок осуществляется в соответствии с регламентами Инвестиционно-венчурного фонда и стандартами Фонда развития промышленности. Экспертиза включает анализ качества и достаточности предлагаемого Обеспечения. По результатам экспертизы Инвестиционно-венчурным фондом/ Фондом развития промышленности могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому Обеспечению.

5.4. По результатам экспертизы заявки Инвестиционно-венчурный фонд выносит проект на рассмотрение Инвестиционным комитетом с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения.

5.5. После принятия Инвестиционным комитетом Инвестиционно-венчурного фонда/ Экспертным советом Фонда развития промышленности (а в установленных случаях – Наблюдательным советом Фонда развития промышленности) решения об одобрении предоставления финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) Обеспечения Фонды осуществляют дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Регламентом «Порядок отбора и софинансирования проектов с Фондом развития промышленности» и Стандартом № СФ-И-242.

5.6. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества Фонды в целях обеспечения регистрационных действий выдают заем до государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества. При этом на период до завершения государственной регистрации Фонд развития промышленности 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 регламента и стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82 (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). Если в сроки, предусмотренные пунктом 6.8. настоящего регламента и Стандарта № СФ-И-82 для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонды осуществляют дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств» и Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100.

6. Мониторинг состояния и управление изменением Обеспечения

6.1. В течение срока действия договора займа Фонды осуществляют мониторинг состояния Обеспечения займа. Основное обеспечение подлежит мониторингу по следующим параметрам:

- достаточность Обеспечения на предмет соответствия требованиям пункта 3.14 настоящего регламента и Стандарта Фонда развития № СФ-И-82;
- качество Обеспечения на предмет соответствия требованиям, установленным в соответствии с настоящим регламентом и Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-82 для соответствующего вида Обеспечения.

Мониторинг состояния Обеспечения займа осуществляется Фондами в соответствии со Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100 и Регламентом Инвестиционно-венчурного 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 регламентом, 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. Фонды признают 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 Фондами 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 регламентом/ стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-82 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 Фондами 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 Фондами вопроса о наличии рисков ухудшения обеспечения в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100 и Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

6.3. Под утратой Основного обеспечения для целей настоящего Регламента 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. Фондами 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 189.9 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)»;
- факт исключения (после выдачи Фондами займа) банка-гаранта из утверждаемого Фондом развития промышленности перечня кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам.

6.5. Под ухудшением Обеспечения для целей настоящего регламента понимается наступившие вследствие реализации факторов, перечисленных в пункте 6.2 настоящего регламента:

- 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. Фонды при выявлении наступления событий (обстоятельств), указанных в пунктах 6.2-6.4 настоящего регламента, осуществляет действия, предусмотренные Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100 и Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств», и пунктами 6.7-6.9 настоящего регламента и стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82.

6.7. В случае утраты Основного обеспечения, а также в случае, если Фондами в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда развития промышленности № СФ-И-100/1 и Регламентом Инвестиционно-венчурного фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств», риски ухудшения Основного обеспечения признаны высокими, Фонды предъявляют 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 настоящего Регламента и Стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82 (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

6.8. Фонды принимают предложенное Заемщиком взамен утраченного /ухудшившегося и (или) дополнительно к ухудшившемуся Основному обеспечению новое Обеспечение на основании проведенных Фондами экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия требованиям настоящего Регламента/ Стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82 (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). При этом к ранее принятому Основному обеспечению, которое не выводится из залога, применяются требования настоящего Регламента/ Стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82 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 Фондами 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, Фонды за свой счет привлекают оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с п.3.16 - 3.17 настоящего Регламента/ Стандарта Фонда развития промышленности № СФ-И-82.

6.10. В течение срока действия договора займа Заемщик вправе:

- предложить Фондам иное Обеспечение (не предусмотренное основными условиями займа), соответствующее требованиям настоящего регламента и Стандарта № СФ-И-82 (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 3.16 -3.17 настоящего регламента и Стандарта № СФ-И-82, рыночной стоимости всего ранее переданного в качестве Основного обеспечения имущества, за исключением выводимого из состава обеспечения имущества и имущества, переданного в качестве дополнительного обеспечения.

Фонды осуществляют экспертизу на соответствие всего предложенного Заявителем Обеспечения (в том числе ранее принятого в качестве Основного обеспечения) требованиям настоящего регламента и Стандарта № СФ-И-82, предъявляемым к качеству и достаточности обеспечения в редакции 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.

Вопрос внесения указанных изменений в структуру обеспечения рассматривается Инвестиционным комитетом Инвестиционно-венчурного фонда и Экспертным советом Фонда развития промышленности в соответствии с п.3.18 настоящего регламента и Стандарта № СФ-И-82.

Приложение 1
к Регламенту «Порядок обеспечения возврата займов,
предоставленных в качестве финансирования
проектов по программам софинансирования
с Фондом развития промышленности»

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

I. Независимые гарантии кредитных организаций (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда развития промышленности).

II. Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», независимые гарантии кредитных организаций, являющихся организациями ВЭБ.РФ и зарегистрированных на территории Российской Федерации.

III. Гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», региональных фондов содействия кредитованию МСП, АО «МСП Банк».

IV. Страхование Акционерным обществом «Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций» (АО «ЭКСАР»).

V. Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115-117 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

VI. Поручительства и независимые гарантии международных финансовых организаций, международных организаций развития⁷ с участием Российской Федерации (соответствующих критерию оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций, установленным Наблюдательным советом Фонда развития промышленности: долгосрочный рейтинг в национальной и/или иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств): Евразийский банк развития⁸.

VII. Поручительства и независимые гарантии юридических лиц⁹ (при условии соответствия юридического лица критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда развития промышленности).

VIII. Поручительства лизинговых компаний (соответствующих

⁷ Международные организации, поручительства и независимые гарантии которых принимаются Фондами в качестве Основного обеспечения по финансируемым проектам, определяются отдельным решением Наблюдательного совета Фонда развития промышленности.

⁸ В соответствии с решением Наблюдательного совета Фонда развития промышленности от 09.12.2020 (протокол № 10, вопрос 6).

⁹ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда развития промышленности).

IX. Залог имущества и имущественных прав, за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к настоящему регламенту, включая следующие:

- недвижимое имущество (промышленная, коммерческая, жилая недвижимость, зарегистрированные объекты незавершенного строительства, земельные участки, права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены предлагаемые в залог объекты недвижимости);

- движимое имущество (оборудование и транспортные средства);
- драгоценные металлы;

Наблюдательный совет Фонда развития промышленности устанавливает программы финансирования проектов, для которых применяется (не применяется) соответствующий вид Основного обеспечения, условия (требования к качеству, включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций и юридических лиц) и дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по Займу Фондов.

Приложение 2
к Регламенту «Порядок обеспечения возврата займов,
предоставленных в качестве финансирования
проектов по программам софинансирования
с Фондом развития промышленности»

**Виды дополнительного обеспечения,
принимаемого Фондами 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.

Приложение 3

к Регламенту «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов по программам софинансирования с Фондом развития промышленности»

**Виды имущества, не принимаемого Фондами
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 Российской Федерации: 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 Российской Федерации 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 регламенте.

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.¹⁰

¹⁰ В целях усиления структуры сделки имущество, перечисленное в пунктах 13-18, может быть принято Фондами в качестве Дополнительного обеспечения на основании решения Экспертного совета Фонда развития промышленности.

УТВЕРЖДЕНЫ
Наблюдательным советом
Фонда развития
промышленности
13.06.2023 г.

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)¹¹

№№ п/п	Вид обеспечения (в соответствии с Приложением № 1 к стандарту Фонда "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов" № СФ-И-82)	Определяется Наблюдательным советом	
		Дисконт, в %	Условия принятия обеспечения
I	Независимые гарантии кредитных организаций, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом Фонда	0%	Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: 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. Банковская гарантия должна содержать условие о праве Бенефициара передать без согласования с Гарантом права требования по банковской гарантии кредитной организации из перечня, утвержденного в соответствии с Указанием Банка России от 13.04.2021 N 5778-У "О методике определения системно значимых кредитных организаций" ¹² . Перечень кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, утверждается приказом Директора Фонда и обновляется не реже одного раза в квартал.

¹¹ Приложение №1 к Приказу ОД-112 от 22.06.2023

¹² Во всех остальных случаях условие о включении в банковскую гарантию положения о праве Бенефициара передать права требования по банковской гарантии без согласования с Гарантом определяется совместно Бенефициаром и Гарантом.

II	<p>Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ", независимые гарантии кредитных организаций, являющихся организациями ВЭБ.РФ и зарегистрированных на территории Российской Федерации.</p>	0%	<p>Независимая гарантия Государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ", кредитной организации должна отвечать условиям: 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.</p> <p>Банковская гарантия должна содержать условие о получении согласия Бенефициаром от Государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ" на передачу прав требования по банковской гарантии третьему лицу.</p> <p>Поручительство государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» должно отвечать следующим условиям: предусматривать солидарную ответственность поручителя, получения согласия от государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на передачу прав требования по договору поручительства третьему лицу, срок действия поручительства должен превышать срок обязательств по возврату займа на 1 год. Неустойка за неисполнение обязательств поручителем устанавливается в твердой денежной сумме в размере не менее 5 млн рублей.</p>
III	<p>Гарантии АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства" или АО "МСП Банк", поручительства региональных фондов содействия кредитованию МСП</p>	0%	<p>Гарантия должна быть безотзывной. Поручительство должно предусматривать субсидиарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 120 дней.</p>
IV	<p>Страхование Акционерным обществом "Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (АО "ЭКСАР")</p>	0%	

V	Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115-117 БК РФ	0%	
VI	Поручительства и независимые гарантии международных финансовых организаций, международных организаций развития с участием Российской Федерации. ¹³ Евразийский банк развития.	0%	Независимая гарантия международной организации должна отвечать условиям: 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. Поручительство международной организации должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.
VII	Поручительства и независимые гарантии юридических лиц ^{15 14} при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом Фонда	0%	Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям: 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.

¹³ Международные организации, соответствующие критерию оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций, установленному Наблюдательным советом Фонда "долгосрочный рейтинг в национальной и/или иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств", независимые гарантии (поручительства) которых принимаются в соответствии с решением Наблюдательного совета.

¹⁴ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки

VIII	Поручительства лизинговых компаний (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда)	0%	Поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.
IX	Залог имущества и имущественных прав, за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к стандарту Фонда № СФ-И-82		Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке ¹⁵ . 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.
	<i>Драгоценные металлы</i>	0%	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, перечень которых определяется приказом Директора Фонда
	Недвижимое имущество:		
	<i>Жилая недвижимость</i>	15% / 22,5% *	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.
	<i>Коммерческая недвижимость</i>	20% / 30% *	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

¹⁵ В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (статья 9, п.4)

			<p>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>	25% / 37,5% *	<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>	25% / 37,5% *	<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>
	<i>Объекты незавершенного строительства</i>	40% / 60% *	<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>
	<i>Движимое имущество (оборудование)</i>		<p>В залог принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Технологическое оборудование, прочие машины и оборудование, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу,. - оборудование, приобретаемое Заемщиком в собственность в рамках реализации проекта, оплачиваемое

			полностью или частично за счет средств займа Оборудование, принимаемое в обеспечение, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем.
		25% / 37,5% *	- для технологического оборудования.
		35% / 52,5% *	- для прочих машин и оборудования (включая машины и оборудование мобильного/передвижного типа для нефтедобычи и обслуживания скважин).
	<i>Движимое имущество (транспортные средства)</i>		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.
		30% / 45% *	для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 3-х лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом;
		35% / 52,5% *	для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом;
		40% / 60% *	для автотранспорта и самоходных машин, произведенных ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом; для иных транспортных средств.
	<i>Обеспечительный платеж</i>	0	- внесение на счет Фонда денежной суммы; проценты, установленные статьей 317.1 ГК РФ, не начисляются.

* Применяется к значимому имуществу, не отвечающему требованиям, установленным Стандартом Фонда № СФ-И-82 к ликвидности Обеспечения (пункт 3.4)

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 кредитный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России¹⁶. При наличии у кредитной организации нескольких рейтингов используется самый

¹⁶ 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

низкий из присвоенных.

2) кредитные организации, которые на основании информации, публикуемой на официальном сайте Банка России в разделе "Информация по кредитным организациям", соответствуют одновременно следующим требованиям (А-Д):

- А. наличие генеральной/универсальной лицензии Банка России;
- В. собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд руб.;
- С. участие в системе обязательного страхования вкладов;
- Д. включение в Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным частями 1 - 1.2 и 1.5 статьи 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 213-ФЗ, 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 отчетный период текущего финансового года не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом,
- является поручителем по текущим обязательствам перед Фондом и имеет размер выручки за последний завершённый финансовый год или за последний отчетный период текущего финансового года не менее суммы остатка задолженности по основному долгу перед Фондом
- и относится к одной из следующих категорий:

1) 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 России¹⁷. При наличии у юридического лица/лизинговой компании нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

В целях применения критерия, указанного в пункте 1), Группой лиц признается совокупность юридических лиц, соответствующих одному или нескольким из следующих признаков:

- 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).

2) юридическое лицо ¹⁷ согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями федерального законодательства (по РСБУ) одновременно соответствует следующим требованиям (А-С):

- А. выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА ¹⁸ – не более 6 за два последних квартала;
- В. отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка, прибыль от продаж, валюта баланса¹⁹;
- С. бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях если обязательный аудит бухгалтерской отчетности предусмотрен законодательством²⁰ 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 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 и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершённого 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 завершённого финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года – с предшествующим ему отчетным периодом.

3) Юридическое лицо согласно консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), одновременно соответствует следующим требованиям (А-С):

- А. выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА ²¹ – не более 6 за два последних

¹⁷ Настоящее условие не распространяется на лизинговые компании.

¹⁸ 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).

¹⁹ Требование В не распространяется на организации, включенные в Сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса (в том числе на дочерние общества таких организаций)

²⁰ 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).

²¹ Показатель Чистый долг/ЕБИТДА рассчитывается в соответствии со следующей формулой: (долгосрочные кредиты и займы + краткосрочные кредиты и займы - денежные средства и денежные эквиваленты) / (операционная прибыль за прошедшие 4 квартала + амортизация за прошедшие 4 квартала).

- отчетных периода (года/полугодия²²);
- В. отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка, операционная прибыль, валюта баланса⁷;
- С. консолидированная финансовая отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год/полугодие должна сопровождаться аудиторским заключением. Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения.

Анализ динамики выручки и операционной прибыли осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершённого финансового года с предыдущим финансовым годом, а также по итогам полугодия текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года. Анализ динамики валюты баланса осуществляется путем сопоставления значения показателя по итогам завершённого финансового года с предыдущим финансовым годом, а также по итогам полугодия текущего финансового года – с предшествующим ему финансовым годом.

Для целей принятия в качестве Основного обеспечения поручительства/гарантии юридическое лицо признается соответствующим требованию "В" критериев, указанных в пунктах 2), 3) при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики шести анализируемых значений показателей (выручка, прибыль от продаж/операционная прибыль и валюта баланса по итогам года, а также по итогам последнего отчетного периода).

В случае если за последний завершённый финансовый год или за последний отчетный период текущего финансового года размер выручки юридического лица превышает сумму займа и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов как минимум в два раза, то юридическое лицо признается соответствующим требованию "В" критериев, указанных в пунктах 2), 3), при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики:

- не менее пяти анализируемых показателей из шести перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по РСБУ / по МСФО на полугодовой основе)
- или
- не менее двух анализируемых показателей из трех перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по МСФО на годовой основе).

Для целей мониторинга финансового состояния юридических лиц, предоставивших Обеспечение Фонду, в течение срока действия договора займа юридическое лицо признается соответствующим требованию "В" критериев, указанных в пунктах 2), 3) при условии, что оно выполняется в отношении динамики:

- не менее четырех анализируемых показателей из шести перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по РСБУ / по МСФО на полугодовой основе)
- или
- не менее двух анализируемых показателей из трех перечисленных выше (по МСФО на годовой основе).

4) юридическое лицо является институтом развития, включенным в перечень институтов развития, утверждаемый Наблюдательным советом, которым может быть передано в последующий залог имущество, являющееся Основным обеспечением по займам, и (или) его дочерним обществом²³

²² В случае формирования консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 мес.

²³ Определяется в соответствии с частью 1 ст. 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации. Перечень приведен в приложении к настоящему стандарту.