

Приложение 1
к Приказу № ОД-27 от 09.03.2017 г.

УТВЕРЖДЕН
Наблюдательным советом Фонда
17 февраля 2017 г.

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

Редакция 2.0

№ СФ-И-82

Москва
2017

Предисловие

1. Разработан Федеральным государственным автономным учреждением "Российский фонд технологического развития" (Фонд развития промышленности) в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации:

- от 17.12.2014 № 1388 "Об утверждении Правил предоставления из федерального бюджета субсидий федеральному государственному автономному учреждению "Российский фонд технологического развития" в целях внедрения наилучших доступных технологий и (или) импортозамещения".

- от 14.03.2016 № 189 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета федеральному государственному автономному учреждению "Российский фонд технологического развития" на цели реализации проектов по созданию серийных производств станкоинструментальной продукции".

2. Согласован с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации (письмо от 21.02.2017 № НГ-11339/12), Министерством экономического развития Российской Федерации (письмо от 06.03.2017 № 5497-ЕЕ/Д18и).

3. Утвержден Наблюдательным советом Фонда развития промышленности 17.02.2017 (Протокол № 15, вопрос 18).

4. Введен в действие с 09.03.2017 Приказом Директора Фонда развития промышленности от 09.03.2017 № ОД-27 "О введении в действие Стандарта Фонда № СФ-И-82 "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов" в редакции 2.0.

5. Введен взамен Стандарта организации СФ-01-04-01 "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов".

Оглавление

1. Введение	4
2. Основные термины и определения	4
3. Виды используемого фондом обеспечения	4
4. Ковенанты.....	7
5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа	9
6. Контроль состояния обеспечения	9
Приложение № 1.....	11
Приложение № 2.....	13
Приложение № 3.....	14

1. Введение

1.1. Настоящий стандарт устанавливает требования Фонда к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.

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

2. Основные термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фонд - Фонд развития промышленности.

3. Виды используемого фондом обеспечения

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

3.2. Качество обеспечения определяется вероятностью получения денежных средств в размере залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога и/или его реализации. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения,¹ 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 365 дней, а для обращающихся ценных бумаг – не более 20 рабочих дней);

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

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

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

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

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, влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта. Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 2.

3.7. Виды Основного обеспечения могут быть приняты и в качестве

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

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.

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

3.9. Фонд не принимает в качестве обеспечения охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).

3.10. Фонд не принимает в качестве обеспечения в залог имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.

3.11. Не допускается принятие в залог государственного или муниципального имущества, переданного юридическим лицам на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, за исключением имущества государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий, отчуждение которого не лишит предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

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

3.13. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) допускается в качестве Дополнительного обеспечения. Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве Основного обеспечения.

3.14. При финансировании проектов совместно с региональными фондами развития промышленности, с которыми заключены соответствующие соглашения, Фонд принимает в совместный залог (Основное обеспечение) неделимый предмет залога, достаточный для обеспечения обязательств каждого из фондов-кредиторов суммарно и отвечающее требованиям стандартов фондов, при этом каждый из них будет иметь равные по старшинству права залогодержателей.

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

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

3.16. 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.

3.17. Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением котируемых ценных бумаг и драгоценных металлов. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

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

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

3.17. Перечень оценочных компаний, рекомендованных Фондом Заемщикам, формируется на основании списков оценочных компаний, определяемых кредитными организациями, с которыми Фонд осуществляет взаимодействие на основании Положения "О выборе кредитных организаций для открытия банковских счетов и об управлении временно свободными денежными средствами". Фонд формирует перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, и размещает его на сайте Фонда.

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

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

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.

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

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.

4.2. Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков.

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

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование Займа (части Займа) не по целевому назначению;

- неисполнение Заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;

- утрата/ухудшение Обеспечения исполнения обязательств по договору или условий такого Обеспечения (включая несоответствие требованию о достаточности), в случае, если Заемщик не предоставил иное Обеспечение в сроки, установленные настоящим стандартом;

- принятие в отношении Заемщика / Лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (поручителя, гаранта), а также лица, акции (доли) которого приняты в залог Фондом, органом управления такого Лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния);

- наличие вступившего в законную силу решения суда первой инстанции о взыскании денежных средств или об истребовании имущества Заемщика, если сумма иска (исков), составляет более 10 % балансовой стоимости активов Заемщика на дату вступления решения суда первой инстанции в законную силу;

- выявление Фондом факта предоставления Заемщиком недостоверной информации, заявлений или гарантий;

- отмена, аннулирование, приостановление или иное ограничение в действии какого-либо разрешения или лицензии Заемщика и/или Лица (лиц), предоставившего обеспечение, которое препятствует должному исполнению или делает невозможным исполнение обязательств по возврату Займа или реализации Проекта;

- изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом".

4.3. Дополнительные ковенанты-основания для досрочного истребования от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по Займу, устанавливаются Фондом исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

4.4. Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Экспертный совет.

4.5. В сроки, определенные договором Займа, Заемщик обязан информировать Фонд об обстоятельствах, имеющих существенное значение для оценки финансово-экономического состояния Заемщика / лица, предоставившего обеспечение по займу, и его способности исполнять обязательства по Займу / предоставленному обеспечению:

- о возникшем в период предоставления Займа ограничении прав Заемщика в размере более 5% от суммы займа или балансовых активов Заемщика по распоряжению денежными средствами, находящимися на любом счете Заемщика, в т.ч.:

- предъявление требований, помещенных в картотеку "Расчетные документы, не оплаченные в срок",

- приостановление операций по счету Заемщика,

- наложение ареста на денежные средства на счете Заемщика,

- обращение взыскания на денежные средства на счете Заемщика;

- о принятии в отношении Заемщика / лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору, уполномоченным органом такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о ликвидации;

- о соблюдении условий, установленных Наблюдательным советом в соответствии с Приложением № 1 к настоящему стандарту и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение, или лица, акции (доли) / облигации которого предоставлены в обеспечение займа;
- о неисполнении Заемщиком более 30 календарных дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;
- об обстоятельствах и условиях, указанных в решении Экспертного совета.

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;
- согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного совета;
- подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

5.2. При подаче заявки 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 с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим стандартом.

5.5. После принятия Экспертным советом решения об одобрении предоставления финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) Обеспечения Директор Фонда:

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

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.

6. Контроль состояния обеспечения

6.1. В течение срока действия Договора займа Фонд контролирует состояние Обеспечения Займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. в соответствии со Стандартом Фонда № СФ-01-04-01

"Порядок осуществления контроля за возвратностью предоставленных денежных средств".

6.2. В случае утраты/ухудшения Обеспечения Заемщик обязан течение 10 (десяти) календарных дней с момента такой утраты/ухудшения предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

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

- гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;
- установленное по итогам ежегодного мониторинга снижение рыночной стоимости предмета залога (с учетом применяемых дисконтов) ниже размера текущей задолженности Заемщика;
- несоответствие финансового положения юридического лица, предоставившего поручительство/гарантию, по итогам очередного финансового года требованиям установленным для таких лиц в соответствии с настоящим стандартом (в редакции, действующей на момент предоставления соответствующего обеспечения);
- отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию, либо введение процедур оздоровления/банкротства;
- прекращение биржевого обращения ценных бумаг, предоставленных в залог.

6.3. Фонд принимает предложенное Заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося Обеспечения новое Обеспечение на основании проведенных Фондом экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия по заключению требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

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

6.4. В случае недостижения сторонами Договора займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с п.3.16 - 3.17 настоящего стандарта.

6.5. В течение срока действия Договора займа Заемщик вправе предложить Фонду иное Обеспечение, соответствующее требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения), с рассмотрением вопроса о замене обеспечения Экспертным советом Фонда.

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

**Приложение № 1
к Стандарту Фонда
"Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в
качестве финансового
обеспечения проектов"**

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

I. Независимые гарантии кредитных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:

1) кредитные организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности минимум одного из ведущих международных рейтинговых агентств (S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Fitch Ratings) не более, чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной или иностранной валюте;

2) кредитные организации, соответствующие следующим критериям¹:

- наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ;
- собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд. руб.;
- участие в системе обязательного страхования вкладов;
- включение в перечень кредитных организаций, публикуемый на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе "Информация по кредитным организациям"².

II. Гарантии и поручительства АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", региональных фондов содействия кредитованию МСП.

III. Поручительства субъектов Российской Федерации.

IV. Поручительства и независимые гарантии юридических лиц³ при условии, что их финансовое положение может быть оценено Фондом как устойчивое.

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

- недвижимое имущество (промышленная, коммерческая, жилая недвижимость, зарегистрированные объекты незавершенного строительства, земельные участки, права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых

¹ Критерии в соответствии п. 11 Правил инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.12.2011г. № 1080.

² Перечень кредитных организаций, имеющих право на открытие счетов и покрытых (депонированных) аккредитивов, заключение договоров банковского счета и договоров банковского вклада (депозита) с хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, а также обществами, находящимися под их прямым или косвенным контролем, по основаниям, предусмотренным частями 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 213-ФЗ.

³ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

расположены предлагаемые в залог объекты недвижимости);

- движимое имущество (оборудование и транспортные средства);
- драгоценные металлы;
- государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке;
- акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.

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

**Приложение № 2
к Стандарту Фонда
Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в
качестве финансового
обеспечения проектов**

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

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

**Приложение № 3
к Стандарту Фонда
Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в
качестве финансового
обеспечения проектов**

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения

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

- объекты гражданских прав ограниченные в обороте (ст. 129 Гражданского кодекса РФ);

- имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса РФ);

- виды объектов гражданских прав, нахождение в обороте не допускается должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).

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 Закона "Об ипотеке").
7. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 Закона "Об ипотеке", кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 Закона "Об ипотеке").
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. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
11. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.
12. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем стандарте.
13. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).

УТВЕРЖДЕНЫ
 Наблюдательным советом 25.12.2017
 (протокол № 23, вопрос 5)
 Введены в действие приказом
 от 28.12.2017 г. № ОД-140

**УСЛОВИЯ ПРИНЯТИЯ ОСНОВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО ЗАЙМАМ ФОНДА И
 ДИСКОНТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАЛОГОВОЙ
 СТОИМОСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

№№ 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	<p>Независимые гарантии кредитных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:</p> <p>1) кредитные организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности¹ минимум одного из ведущих международных рейтинговых агентств (S&P Global Ratings, Moody's Investors Service, Fitch Ratings) не более, чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной или иностранной валюте;</p> <p>2) кредитные организации, соответствующие следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ; • собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд. руб.; • участие в системе обязательного страхования вкладов; <p>включение в перечень кредитных организаций, публикуемый на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе "Информация по кредитным организациям"²</p>	0%	<p>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.</p> <p>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.</p>
II	<p>Гарантии и поручительства АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", региональных фондов содействия кредитованию МСП</p>	0%	Гарантия должна быть безотзывной
III	<p>Поручительства субъектов Российской Федерации</p>	0%	
IV	<p>Поручительства и независимые гарантии юридических лиц³ при условии,</p>	0%	Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность

¹ При наличии нескольких рейтингов используется последний из присвоенных.

² Перечень кредитных организаций, имеющих право на открытие счетов и покрытых (депонированных) аккредитивов, заключение договоров банковского счета и договоров банковского вклада (депозита) с хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, а также обществами, находящимися под их прямым или косвенным контролем, по основаниям, предусмотренным частями 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 213-ФЗ.

³ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

	что их финансовое положение может быть оценено как устойчивое		<p>поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.</p> <p>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</p>
IV-I	Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)" ⁴	0%	Финансовое положение оценивается как устойчивое
V	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 прилагается к отчету об оценке ⁵
	Драгоценные металлы	0%	<p>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.</p> <p>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</p>
	Недвижимое имущество:		
	<i>Жилая недвижимость</i>	15%	<p>В залог принимаются квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома/комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.</p> <p>Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание</p>
	<i>Коммерческая недвижимость</i>	20%	<p>Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес-парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логистические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые, коммерческие, фитнес-центры, АЗС (включая земельный участок, сооружения и оборудование) и др.</p> <p>Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты коммерческой недвижимости, принимаются в залог при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа</p>

⁴ А также независимые гарантии кредитных организаций, входящих в Группу Внешэкономбанка, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

⁵ В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (статья 9, п.4) вводится с 01.04.2018.

	<i>Промышленная недвижимость</i>	25%	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. 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)
	<i>Земельные участки</i>	25%	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
	<i>Объекты незавершенного строительства</i>	40%	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
	<i>Движимое имущество (оборудование и транспортные средства)</i>	25%	В залог принимается технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование. Оборудование должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию
	Акции юридических лиц, и доли участия в уставном капитале юридических лиц		
	Включенные в котировальный список ПАО Московская биржа 1 уровня	с учетом размера портфеля и волатильности на соответствующем сроке, но не менее 25%	
	Иные акции, допущенные к торгам ПАО Московская биржа	с учетом размера портфеля и волатильности на соответствующем сроке, но не менее 40%	
	<i>Акции, не имеющие биржевого обращения, а также доли участия в уставном капитале юридических лиц</i>	с учетом размера портфеля (доли в уставном капитале), но не менее 40%	Акции (доли) юридических лиц принимаются в залог в объеме не менее 25% уставного капитала при условии, что финансовое положение данных юридических лиц может быть оценено как устойчивое
	Государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке		Дата погашения принимаемых в Обеспечение облигаций должна наступать не ранее даты погашения займа, предоставляемого Фондом, плюс 1 месяц
	- государственные облигации	0%	
	- корпоративные облигации	10%	В залог принимаются корпоративные облигации, включенные в котировальный список ПАО Московская биржа 1 уровня

Критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц⁶

Финансовое положение юридического лица может быть оценено как устойчивое⁷ для целей принятия в Обеспечение его поручительства/гарантии/акций/долей при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) наличие у юридического лица и/или Группы, в которую входит юридическое лицо, рейтинга долгосрочной кредитоспособности⁸ не более чем на две ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной и/или иностранной валюте хотя бы одного из международных рейтинговых агентств (S&P Global Rating, Fitch Ratings, Moody's Investors Service) и/или наличие кредитного рейтинга, присвоенного по национальной рейтинговой шкале кредитными рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр кредитных рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России⁹,

либо

юридическое лицо соответствует следующим требованиям:

- выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА¹⁰ – не более 6 за два последних квартала;
- размер выручки от реализации за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года должен составлять не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом;
- отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.

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

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

- 2) бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях, если составление аудированной отчётности предусмотрено законодательством). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения;

- 3) юридическое лицо не находится в процессе ликвидации/ банкротства.

⁶ При оценке финансового состояния поручителей в течение срока действия договора займа указанные критерии могут быть ретроактивными при условии соответствующего обращения Заемщика.

⁷ Анализ финансового положения осуществляется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности компании, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, в том числе консолидированной финансовой отчетности в случае, если ее составление предусмотрено требованиями федеральных законов.

⁸ При наличии нескольких рейтингов используется последний из присвоенных.

⁹ Информация о минимальных уровнях кредитных рейтингов, размещается на официальном сайте Банка России (Об установлении перечня национальных рейтинговых агентств, а также минимальных уровней рейтингов кредитоспособности для каждого из включенных в указанный перечень агентств для целей Положения Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П для п. 6.2.4.)

¹⁰ 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).