

## УТВЕРЖДЕНО

Наблюдательным советом некоммерческой  
организации «Региональный Фонд развития  
промышленности Ивановской области»  
(протокол №2от 04 сентября 2019 г.)

# Порядок работы с обеспечением возврата займов, предоставленных субъектам деятельности в сфере промышленности

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает требования некоммерческой организации «Региональный Фонд развития промышленности Ивановской области» займов (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа субъектам деятельности в сфере промышленности.

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

1.3. По всем аспектам, которые не раскрыты в данном Порядке следует руководствоваться действующими стандартами ФРП, которые в актуальной редакции размещены на официальном сайте ФРП в сети Интернет.

1.4. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

- **Заемщик** – субъект в сфере промышленности, зарегистрированный на территории Ивановской области, предоставивший в Фонд документы для участия в программах финансирования;

- **Заём** – целевой заем, предоставленный Фондом совместно с ФРП в качестве финансового обеспечения проектов субъектам деятельности в сфере промышленности, при котором источником погашения обязательств является вся хозяйственная и финансовая деятельность Заемщика, включая доходы, генерируемые проектом;

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

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

**Личный кабинет** – информационная система (далее – ИС) ФРП, обеспечивающая возможность подачи Заявителем заявки и загрузки необходимых документов в электронном виде, а также оценки заявки на соответствие Стандарту и проведение экспертиз Фондами. ИС располагается по адресу: lk.rftr.ru.

- **Наблюдательный Совет** – высший коллегиальный орган управления Фонда, к компетенции которого относится принятие решения о предоставлении финансовой поддержки по проектам.

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

- **Обеспечение** – способы обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору займа, предоставленного Фонду и ФРП, 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;

- **Сайт ФРП** - [www.frprf.ru](http://www.frprf.ru);

- **Стандарт** – нормативный документ Фонда/ФРП, регламентирующие условия финансирования, порядок отбора и экспертизы заявок, требования к обеспечению, порядок контроля, мониторинга и возврата займов;

- **Фонды** - некоммерческая организация «Региональный Фонд развития промышленности Ивановской области (Региональный Фонд развития промышленности Ивановской области) и Федеральное государственное автономное учреждение «Российский фонд технологического развития (Фонд развития промышленности);

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

- **Экспертный совет** - коллегиальный орган ФРП, к компетенции которого относится принятие решения о предоставлении финансовой поддержки по проектам.

В настоящем Порядке также используются термины, определенные в других порядках Фонда.

## **2. Виды принимаемого Фондом обеспечения**

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

2.2. 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<sup>1</sup>, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

2.3. Обеспечение по финансируемым Фондом проектам может относиться к "Основному обеспечению" или "Дополнительному обеспечению".

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

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

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

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

Виды Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 1 к настоящему Порядку, 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) идентичны требованиям Стандартов ФРП (приведены в Приложении № 4 к настоящему Порядку).

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

---

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

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).

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

2.6. 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 к настоящему Порядку.

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

2.8. При рассмотрении возможности принятия в качестве Обеспечения имущества учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

2.9. Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения, приведены в приложении № 3 к настоящему Порядку.

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

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

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

2.13. Фонд принимает в совместный с ФРП залог (Основное обеспечение) неделимый предмет залога, достаточный для обеспечения возврата займов и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов каждого из фондов-кредиторов суммарно и отвечающее требованиям стандартов Фондов, при этом каждый из них будет иметь равные по старшинству права залогодержателей.

2.14. 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.

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

2.15. Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением котируемых ценных бумаг и драгоценных металлов, а также оборудования, приобретаемого в рамках проекта за счет средств, предоставленных Фондом. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

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 Фондов.

2.16. Перечень оценочных компаний, рекомендованных Фондом Заемщикам, формируется на основании списков оценочных компаний, рекомендуемых ФРП, и размещаемого на сайте ФРП.

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

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

2.17. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) Обеспечения, отнесении его к Основному и/или Дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к финансированию, принимается Наблюдательным советом /Экспертным советом.

2.18. 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.

### **3. Контроль состояния обеспечения исполнения договора займа**

3.1. Специалист Фонда обязан лично осмотреть предлагаемое в залог имущество.

3.2. В течение срока действия Договора займа Специалист Фонда регулярно контролируют состояние Обеспечения Займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства путем проведения следующих мероприятий:

3.2.1. мониторинг наличия и состояния залогового обеспечения с периодичностью не реже одного раза в год;

3.2.2. документальные проверки (анализ документов по учету имущества залогодателя);

3.2.3. мониторинг финансового состояния поручителей и залогодателей по займу на основе промежуточной (ежеквартальной) и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставляемой поручителями и залогодателями в соответствии с условиями заключенных с ними договоров;

3.2.4. мониторинг достаточности обеспечения по займу – не реже одного раза в год проведение проверки залоговой стоимости предмета залога на соответствие (стоимость равна или превышает) размеру текущей задолженности Заемщика по уплате основного долга и процентов;

3.2.5. использование иных прав, оговоренных в договорах.

3.3. В случае установления факта утраты/ухудшения состояния Обеспечения специалист Фонда составляет совместно с Заемщиком соответствующий акт и проводит переговоры с Заемщиком по вопросу замены/дополнения предоставленного Обеспечения. По результатам проведенных переговоров специалист Фонда представляет директору Фонда предложения:

- о замене Обеспечения или предоставлении дополнительного Обеспечения, с заключением соответствующих договоров;

- об отказе от Обеспечения, с расторжением существующих договоров, и требовании досрочного возврата Займа.

По результатам изучения предложений директор выносит вопрос на Наблюдательный совет.

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

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

- ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант перестает соответствовать критериям устойчивости

финансового положения, установленных в соответствии с настоящим стандартом<sup>2</sup>;

- инициация процедуры банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;

- введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию;

- наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог, в том числе исключение из листинга ценных бумаг, предоставленных в залог, нанесение ущерба имуществу;

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

3.5. Под утратой/ухудшением Обеспечения для целей настоящего Порядка понимается наступление следующих обстоятельств:

- гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;

- снижение рыночной стоимости предмета залога (с учетом применяемых дисконтов) ниже размера текущей задолженности Заемщика (с учетом подлежащих уплате за пользование займом процентов);

- ликвидация юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;

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

- принятие к кредитной организации мер по предупреждению банкротства кредитных организаций, предусмотренных пунктом 1 ст. 189.9 Закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением меры, указанной в подпункте 4 пункта 1 ст. 189.9. вышеуказанного закона.

3.6. В случае утраты/ухудшения Обеспечения, а также в случае, если Фондом совместно с ФРП признаны высокие риски утраты/ухудшения Обеспечения, Фонд (по согласованию с ФРП) предъявляет Заемщику требование о замене Обеспечения. Заемщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления такого требования предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям Порядка Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

3.7. Фонды принимают предложенное Заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося Обеспечения новое Обеспечение на основании проведенных Фондами экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия по заключению требованиям настоящего Порядка (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). При этом к ранее принятому

---

<sup>2</sup> При этом факт исключения (после выдачи Фондом займа) банка-гаранта из утверждаемого Фондом перечня кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, не признается риском утраты/ухудшения обеспечения

Обеспечению, которое не выводится из залога, применяются требования настоящего порядка и требования к качеству обеспечения в редакции, действовавшей на момент принятия данного Обеспечения, либо (при условии соответствующего обращения Заемщика) в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения.

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

3.8. В течение срока действия Договора займа Заемщик вправе предложить Фондам иное Обеспечение, соответствующее требованиям настоящего Порядка (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения), с рассмотрением вопроса о замене обеспечения Наблюдательным советом /Экспертным советом.

Фонды осуществляют экспертизу на соответствие предложенного Заявителем обеспечения возврата займа требованиям настоящего стандарта/стандарта ФРП, предъявляемым к качеству и достаточности обеспечения.

## 4. Ковенанты

4.1. В целях обеспечения возврата Займа Фонд руководствуется типовой формой Договора целевого займа (актуальная версия располагается на сайте ФРП), которая 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<sup>3</sup>.

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

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

---

<sup>3</sup> В случае если стандартом ФРП, определяющим условия и порядок отбора проектов для финансирования по соответствующей программе, не установлено иное.



- 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 представления 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, аналогично ФРП, исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

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

5.2. При подаче заявки Заявитель указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему, указанного в личном кабинете на сайте ФРП, 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 Наблюдательного совета с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим положением.

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

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

5.6. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества заем выдается до государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества. При этом на период до завершения государственной регистрации Фонд и ФРП на сумму залоговой стоимости такого Обеспечения вводят ограничение расходования средств займа.

При отказе в государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества Заемщик обязан предложить взамен иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего порядка (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). Если в сроки, предусмотренные настоящим порядком для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд, совместно с ФРП, осуществляет дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Стандартами ФРП в отношении задолженности, имеющей признаки проблемной.

**Приложение № 1**  
**к Порядку Фонда «Порядок работы с**  
**обеспечением возврата займов,**  
**предоставленным субъектам деятельности**  
**в сфере промышленности»**

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

I. Независимые гарантии кредитных организаций (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным ФРП).

II. Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", независимые гарантии кредитных организаций, входящих в Группу Внешэкономбанка, 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. Поручительства субъектов Российской Федерации.

VI. Поручительства и независимые гарантии юридических лиц<sup>4</sup> (при условии соответствия юридического лица критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным ФРП).

VII. Поручительства лизинговых компаний (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным ФРП).

VIII. 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 расположены предлагаемые в залог объекты недвижимости);
- движимое имущество (оборудование и транспортные средства);
- драгоценные металлы.

ФРП 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

---

<sup>4</sup> Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

Займу Фонда.

**Приложение № 2  
к Порядку Фонда «Порядок работы с  
обеспечением возврата займов,  
предоставленным субъектам деятельности  
в сфере промышленности»**

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

1. Поручительства физических лиц.
2. Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к Основному обеспечению.
3. Другие виды Обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к Основному обеспечению.

**Приложение № 3**  
**к Порядку Фонда «Порядок работы с**  
**обеспечением возврата займов,**  
**предоставленным субъектам**  
**деятельности в сфере промышленности»**  
”

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

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

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

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

- виды объектов гражданских прав, в отношении которых введены ограничения оборотоспособности, должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).

2. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством РФ: оружие, 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 положении.

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

14. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.

15. 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.

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

17. Акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.



**Приложение № 4**  
**к Порядку Фонда «Порядок работы с**  
**обеспечением возврата займов,**  
**предоставленным субъектам деятельности**  
**в сфере промышленности»**

**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)<sup>5</sup>**

<b>№</b>	<b>Вид обеспечения</b>	<b>Дисконт, в %</b>	<b>Условия принятия обеспечения</b>
<b>I</b>	<b>Независимые гарантии кредитных организаций, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым ФРП</b>	<b>0%</b>	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. 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.

<sup>5</sup> Утверждены Наблюдательным советом ФРП "21" сентября 2018 г.

<b>II</b>	Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", независимые гарантии кредитных организаций, входящих в Группу Внешэкономбанка, зарегистрированных на территории Российской Федерации.	<b>0%</b>	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
<b>III</b>	Гарантии и поручительства АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", региональных фондов содействия кредитованию МСП, АО "МСП Банк"	<b>0%</b>	Гарантия должна быть безотзывной
<b>IV</b>	Поручительства субъектов Российской Федерации	<b>0%</b>	
<b>V</b>	Страхование Акционерным обществом "Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (АО ЭКСАР")	<b>0%</b>	

VI	<p><b>Поручительства и независимые гарантии юридических лиц<sup>6</sup></b> при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым ФРП</p>	0%	<p>Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность 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>
VII	<p><b>Поручительства лизинговых компаний</b> (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным ФРП)</p>		<p>Поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.</p>
VIII	<p><b>Залог имущества и имущественных прав</b>, за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3.</p>		<p>Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке<sup>7</sup></p>
	<p><i>Драгоценные металлы</i></p>	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. Обязательно хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные</p>

<sup>6</sup> Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки

<sup>7</sup> В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (статья 9, п.4)

			средства ФРП перечень которых определяется ФРП
	<b><i>Недвижимое имущество:</i></b>		
	<i>Жилая недвижимость</i>	<b>15%</b>	<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>	<b>20%</b>	<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. Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты коммерческой недвижимости, принимаются в залог при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа</p>
	<i>Промышленная недвижимость</i>	<b>25%</b>	<p>Для целей принятия в залог к промышленной недвижимости относятся здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности.</p> <p>Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа)</p>

	<i>Земельные участки</i>	<b>25%</b>	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>	<b>40%</b>	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>	<b>25%</b>	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

### **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 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 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 России<sup>8</sup>. При наличии нескольких рейтингов используется последний из присвоенных;

2) кредитные организации, соответствующие (на основании информации, публикуемой на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе

<sup>8</sup> Информация о минимальных уровнях кредитных рейтингов, размещается на официальном сайте Банка России (Об установлении перечня национальных рейтинговых агентств, а также минимальных уровней рейтингов кредитоспособности для каждого из включенных в указанный перечень агентств для целей Положения Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П для п. 6.2.4.). Настоящее условие распространяется также на критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц и лизинговых компаний.

"Информация по кредитным организациям") следующим критериям:

- наличие генеральной/универсальной 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, 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 Обеспечение поручительства/гарантии/акций/долей юридического лица и/или поручительства лизинговой компании при одновременном соблюдении следующих условий:

1) наличие у юридического лица/лизинговой компании и/или Группы, в которую входит юридическое лицо/лизинговая компания, рейтинга долгосрочной кредитоспособности 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 России. При наличии нескольких рейтингов используется низкий из присвоенных;

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, согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, в том числе консолидированной финансовой отчетности в случае, если ее составление предусмотрено требованиями федеральных законов, одновременно соответствует следующим требованиям соответствует следующим требованиям<sup>9</sup>:

- выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА<sup>10</sup> – не более 6 за два последних квартала;
- размер выручки от реализации за последний заверченный финансовый год или за последний отчетный 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<sup>11</sup>: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.

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

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

Для целей принятия в Обеспечение поручительства/гарантии/акций/долей

---

<sup>9</sup> Настоящее условие не распространяется на лизинговые компании

<sup>10</sup> Показатель Чистый долг/ЕБИТДА рассчитывается в соответствии со следующей формулой: (долгосрочные кредиты и займы + краткосрочные кредиты и займы - денежные средства и денежные эквиваленты) / (прибыль до налогообложения без учета разовых (чрезвычайных) доходов и расходов за прошедшие 4 квартала + проценты к уплате за прошедшие 4 квартала – проценты к получению за последние 4 квартала + амортизация за прошедшие 4 квартала).

<sup>11</sup> Не распространяется на организации, включенные в Сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса (в том числе на дочерние общества таких организаций).

юридическое лицо признается соответствующим настоящему требованию при выполнении следующих условий:

- настоящее требование выполняется в отношении динамики шести анализируемых значений показателей (выручка от реализации, прибыль от продаж и валюта баланса по итогам года, а также по итогам последнего отчетного периода),

либо

- настоящее требование выполняется в отношении динамики пяти анализируемых значений показателей из шести перечисленных выше, и при этом размер выручки от реализации за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года превышает сумму займа не менее чем в два раза.

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

3) Бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях, если обязательный аудит бухгалтерской отчетности предусмотрен законодательством<sup>12</sup> либо аудит был проведен по инициативе юридического лица). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения. Если на момент представления бухгалтерской отчетности за последний завершённый финансовый год аудиторское заключение отсутствует, оно должно быть представлено в Фонд после его составления в срок не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения.

---

<sup>12</sup> Данный критерий 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).