

УТВЕРЖДЕН  
Наблюдательным советом  
Некоммерческой организации  
«Государственный Фонд развития  
промышленности Омской области»  
(протокол от «5» июля 2023 г. № 4)

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

№ СФ-03

г. Омск  
2023 год

## Содержание

1. Общие положения.....	3
2. Основные термины и определения.....	3
3. Виды обеспечения, используемого Фондом.....	4
4. Экспертиза обеспечения возврата займа и лиц, предоставивших обеспечение.....	6
5. Согласование предоставляемого обеспечения и принятие решения о предоставлении займа.....	9
6. Мониторинг состояния и управление изменением обеспечения.....	11
7. Приложение № 1.....	14
8. Приложение № 2.....	20
9. Приложение № 3.....	21
10. Приложение № 4.....	23
11. Приложение № 5.....	26

## 1. Общие положения

**1.1.** Настоящий стандарт устанавливает требования Некоммерческой организации «Государственный фонд развития промышленности Омской области» (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами займа по проектам, отобраным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда по собственным программам 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

**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.

**Группа лиц** - совокупность физических и юридических лиц, каждое из которых способно оказывать влияние на деятельность (или деятельность которого находится под влиянием) таких юридических и (или) физических лиц, и (или) находящиеся под влиянием (контролем) одного юридического и (или) физического лица, и признаваемые таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации или в силу экономического влияния.

**День** – календарный день.

**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 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.

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

**Качество обеспечения** – соответствие его требованиям, установленным для конкретного вида обеспечения в отношении устойчивости финансового состояния лица, предоставившего обеспечение, условий поручительства/гарантии (безотзывность, солидарность, срок и иные

существенные условия), наличия обременений и прав третьих лиц в отношении имущества, предоставленного в обеспечение, ликвидность.

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

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

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

**Расчетный банк** – банк для осуществления расчетного обслуживания Заемщиков по программам финансирования Фонда.<sup>1</sup>

**Стандарт Фонда № СФ-04** – Стандарт Фонда «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств».

**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.

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

**Фонд** – Некоммерческая организация «Государственный фонд развития промышленности Омской области».

**Фонд развития промышленности** – Федеральное государственное автономное учреждение «Российский фонд технологического развития», входящее в группу государственной корпорации развития ВЭБ.РФ (сайт [frgrf.ru](http://frgrf.ru)).

В настоящем Стандарте также используются термины, определенные в других стандартах Фонда.

### **3. Виды обеспечения, используемого Фондом**

**3.1.** Заявитель предоставляет обеспечение возврата займа в объеме основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов в соответствии с видами обеспечения.

---

<sup>1</sup> Перечень Расчетных банков для открытия расчетных счетов Заемщика с целью ведения обособленного учета средств, предоставляемых Фондом и Фондом развития промышленности заемщикам в виде целевого займа, публикуется на сайте Фонда развития промышленности [frgrf.ru](http://frgrf.ru).

**3.2.** Обеспечение может относиться к **основному обеспечению** или **дополнительному обеспечению**. Виды основного и дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, требования к качеству основного обеспечения, установлены настоящим Стандартом и приведены в Приложениях № 1, 2.

**3.3.** В качестве **основного обеспечения** могут быть приняты Фондом поручительства и независимые гарантии кредитных организаций или платежеспособных юридических лиц (критерии оценки устойчивости финансового положения установлены в Приложении № 4 к настоящему Стандарту), залог недвижимого имущества и оборудования.

Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве основного обеспечения.

**3.4.** В качестве **дополнительного обеспечения** могут быть приняты Фондом поручительства юридических и физических лиц, входящих в состав Группы лиц Заявителя, а также приобретаемое в процессе реализации Проекта оборудование на период до полной оплаты, принятия к бухгалтерскому учету и ввода его в эксплуатацию Залогодателем.

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 и исполнительных органов Заявителей в реализации Проекта.

В случае если в соответствии с условиями предоставления займа требуется оформление/переоформление договоров залога и возникают технические временные разрывы, в течение которых заем может стать необеспеченным, на период таких разрывов (если их срок превышает 1 месяц) условиями выдачи займа может быть предусмотрено предоставление Заемщиком дополнительного обеспечения.

В качестве дополнительного обеспечения допускается последующий залог. При этом если предшествующий договор залога предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор залога, такой договор залога должен быть заключен с соблюдением указанных условий.

**3.5.** Виды основного обеспечения могут быть приняты и в качестве дополнительного обеспечения. Виды дополнительного обеспечения не подлежат принятию в качестве основного обеспечения.

**3.6.** При рассмотрении возможности принятия в качестве обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

**3.7.** Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения, приведены в Приложении № 3.

**3.8.** При финансировании проектов совместно с Фондом развития промышленности, Фонд принимает в совместный залог (основное обеспечение) неделимый предмет залога, достаточный для обеспечения возврата займов каждого из фондов-кредиторов суммарно и отвечающее требованиям стандартов

фондов, при этом каждый из них будет иметь равные по старшинству права залогодержателей.

#### **4. Экспертиза обеспечения возврата займа и лиц, предоставивших обеспечение**

**4.1.** При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого обеспечения с приложением комплекта документов по нему в зависимости от вида обеспечения.

Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии со стандартами Фонда. Экспертиза обеспечения осуществляется в соответствии с настоящим Стандартом.

Экспертиза предлагаемого обеспечения включает в себя следующие этапы:

- Оценка качества обеспечения;
- Оценка достаточности обеспечения;
- Юридическая состоятельность Заявителя, лиц, предоставивших обеспечение;
- Финансовая состоятельность лиц, предоставивших обеспечение;
- Оценка состояния планируемого залогового обеспечения и условий его содержания.

По результатам экспертизы Фондом могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому обеспечению.

#### **4.2. Оценка качества обеспечения.**

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, отсутствие/наличие обременения, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля залога со стороны Фонда.

Имущество, принимаемое Фондом по финансируемым проектам в качестве основного обеспечения - залога, должно относиться к одной из следующих категорий:

- ликвидные активы: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней);
- значимые активы: 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.

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).

#### **4.3. Оценка достаточности обеспечения.**

При оценке достаточности обеспечения по финансируемым Фондом проектам учитывается все принятое в залог основное обеспечение, за исключением утраченного.

Основное обеспечение признается достаточным, если залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), 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.

**Залоговая стоимость** имущества определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости имущества с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в Приложении № 1 настоящего Стандарта.

**Рыночная стоимость** имущества, относящегося к основному обеспечению, определяется на основании отчета об оценке<sup>2</sup> оценочной компании (без учета суммы НДС), за исключением оборудования, приобретенного в рамках Проекта за счет средств Займа.

Отчет об оценке имущества должен соответствовать действующим требованиям законодательства в сфере оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки и содержать раздел «Анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога», включающий:

- правовой анализ (по результатам анализа всех документов и информации полученной в рамках проведения оценки Оценщиком формируется вывод об отсутствии выявленных юридических препятствий к принятию в залог оцениваемого имущества);
- анализ ликвидности имущества (данный фактор учитывает реальную возможность реализации предмета залога и сумму расходов и издержек, дополнительно возникающих при этом);
- срок реализации объекта оценки (данный фактор учитывает возможные сроки реализации предмета залога с точки зрения его отчуждения, подтверждения права обращения взыскания на него, сроков и процедуры

---

<sup>2</sup> Рекомендации по содержанию отчета об оценке имущества, принимаемого Фондом в качестве обеспечения возврата Займа, приведены в Методических рекомендациях Фонда Развития Промышленности «Оценка имущественных активов для целей залога» (утв. Приказом от 06.02.2023 №ОД-22) [https://frprf.ru/download/metodicheskie-rekomendatsii-kompaniyam\\_otsenshchikam-po-otsenke-imushchestvennykh-aktivov.pdf](https://frprf.ru/download/metodicheskie-rekomendatsii-kompaniyam_otsenshchikam-po-otsenke-imushchestvennykh-aktivov.pdf)

реализации предмета залога, документального оформления сделки купли-продажи предмета залога и т.д.);

- стабильность цены (данный фактор учитывает уровень колебаний рыночных цен на предмет залога) с прогнозом изменения стоимости имущества на срок Займа;

- анализ значимости имущества для Заявителя;

- определение ликвидационной стоимости объекта оценки<sup>3</sup>.

Отчет об оценке должен содержать положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков<sup>4</sup>.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей принятия решения о предоставлении займа в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета.

**Оценочная стоимость оборудования**, приобретаемого в процессе реализации Проекта и оплачиваемого полностью или частично за счет средств Займа, определяется Фондом самостоятельно по цене, указанной в договоре на его приобретение за вычетом суммы НДС. При этом из стоимости приобретения оборудования исключаются транспортные расходы, затраты на монтаж и пусконаладку оборудования, обучение сотрудников, другие косвенные затраты. При определении оценочной стоимости оборудования, которое закупалось за пределами Российской Федерации, учитываются расходы по его доставке в случае, если они по условиям контракта включены в стоимость оборудования, а также уплаченные ввозные таможенные платежи.

При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта за счет средств софинансирования, залоговая стоимость такого оборудования определяется на основе его рыночной стоимости (без учета НДС), определенной в предоставляемом Заявителем в Фонд Отчете об оценке, за вычетом залогового дисконта.

При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта, полностью либо частично за счет средств займа, Заемщик предоставляет Реестр по установленной форме Фонда.

Отчет о рыночной стоимости имущества принимается Фондом от оценочных компаний:

- рекомендуемых кредитными организациями, включенными Фондом развития промышленности в Перечень Расчетных банков<sup>5</sup>;

- включенными в реестр специализированных компаний, соответствующих требованиям государственной корпорации развития ВЭБ.РФ (специализация «Оценочные услуги»).<sup>6</sup>

<sup>3</sup> под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (статья 3 Федерального закона об оценочной деятельности от 29.07.1998 № 135-ФЗ)

<sup>4</sup> Применяется только в отношении недвижимого имущества.

<sup>5</sup> Размещается на сайте Фонда развития промышленности

<sup>6</sup> <https://вэб.рф/biznesu/revestr-spetsializirovannykh-kompaniy/>

Вышеуказанные перечень/реестр оценочных компаний носят рекомендательный характер и не препятствуют выбору Заявителями оценочных компаний, не включенных в них. Заявители вправе привлечь любую оценочную компанию, соответствующую требованиям государственной корпорации развития ВЭБ.РФ<sup>7</sup> и/или кредитных организаций, включенных Фондом развития промышленности в Перечень Расчетных банков.

Оценка обеспечения и экспертиза осуществляются за счет Заемщика, если иное не установлено стандартами Фонда.

#### **4.4. Юридическая состоятельность Заявителя, лиц, предоставивших обеспечение.**

Экспертиза юридической состоятельности Заявителя, лиц, предоставивших обеспечение, осуществляется в соответствии с требованиями программ финансирования проектов Фондом.

#### **4.5. Финансовая состоятельность лиц, предоставивших основное обеспечение.**

Экспертиза финансовой состоятельности лиц, предоставивших основное обеспечение, осуществляется в соответствии с критериями оценки устойчивости финансового положения, установленных в Приложении № 4 настоящего Стандарта.

#### **4.6. Оценка состояния планируемого залогового обеспечения и условий его содержания.**

При обеспечении займа залогом имущества Фонд осуществляет выезд к месту нахождения имущества, предлагаемого в залог, с целью проверки его наличия, состояния, условий хранения, а также оценки возможности контроля за сохранностью имущества с обязательной фотофиксацией и составлением Акта осмотра залога по форме, установленной Фондом.

## **5. Согласование предоставляемого обеспечения и принятие решения о предоставлении займа**

**5.1.** На основании результатов экспертизы предлагаемого обеспечения Фонд подготавливает заключение по обеспечению по установленной форме о возможности принятия независимой гарантии (поручительства) и/или залога в качестве основного/дополнительного обеспечения.

**5.2.** По результатам экспертизы заявки Фонд выносит Проект на рассмотрение Наблюдательным советом Фонда с приложением Заключения по обеспечению и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим стандартом.

**5.3.** После принятия Наблюдательным советом Фонда решения об одобрении предоставления финансирования для реализации Проекта и

---

<sup>7</sup> <https://вэб.рф/biznesu/reyst-r-spetsializirovannykh-kompaniy/>

согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) обеспечения, Фондом осуществляется подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по обеспечению.

Решения Наблюдательного совета Фонда могут сопровождаться отлагательными условиями предоставления займа, комментариями и рекомендациями. Отлагательные условия, в том числе, могут включать мероприятия по выполнению Заявителем отдельных требований (ограничений) настоящего и других стандартов, если такие требования (ограничения) не были соблюдены Заявителем на момент рассмотрения Проекта Наблюдательным советом Фонда.

**5.4.** При решении Наблюдательного совета Фонда о принятии в качестве основного обеспечения имущества (оборудование, недвижимое имущество, за исключением земельных участков), в целях снижения рисков невозврата займа, его страхование является обязательным. Страхование обеспечения осуществляется за счет Заемщика.

Страхование имущества Заявителя может осуществляться страховыми компаниями:

- аккредитованными кредитными организациями, включенными Фондом развития промышленности в Перечень Расчетных банков<sup>8</sup>;
- включенными в реестр специализированных компаний, соответствующих требованиям государственной корпорации развития ВЭБ.РФ<sup>9</sup> (специализация «Страхование»).

Вышеуказанные перечень/реестр страховых компаний носят рекомендательный характер и не препятствуют выбору Заявителями страховых компаний, не включенных в них. Заявители вправе застраховать имущество в любой страховой компании, соответствующей требованиям к страховым компаниям государственной корпорации развития ВЭБ.РФ<sup>10</sup> и/или кредитных организаций, включенных Фондом развития промышленности в Перечень Расчетных банков.

Требования к условиям страхования имущества юридических и физических лиц, являющегося предметом залога, установлены в Приложении №5 к настоящему Стандарту.

Отказ Залогодателя от страхования имущества в соответствии с условиями настоящего Стандарта может служить основанием для отказа в принятии данного имущества в качестве основного обеспечения.

**5.5.** В случае предоставления обеспечения в виде недвижимого имущества Фонд в целях обеспечения регистрационных действий выдает заем до государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества. При этом на период до завершения государственной регистрации Фонд на сумму залоговой стоимости такого обеспечения вводит ограничение расходования средств займа.

---

<sup>8</sup> Размещается на сайте Фонда развития промышленности

<sup>9</sup> <https://вэб.рф/biznesu/reyestr-spetsializirovannykh-kompaniy/>

<sup>10</sup> <https://вэб.рф/biznesu/reyestr-spetsializirovannykh-kompaniy/>

**5.6.** При отказе в государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества Заемщик обязан предложить взамен иное обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего стандарта. Если в сроки, предусмотренные настоящим стандартом для замены обеспечения, новое обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд осуществляет дальнейшие действия в порядке, предусмотренным Стандартом Фонда № СФ-04 в отношении задолженности, имеющей признаки проблемной.

**5.7.** В случае предоставления обеспечения в виде оборудования Заемщик должен внести в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц сведения об обременении залогом движимого имущества в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

По решению Наблюдательного совета Фонда залог оборудования может быть учтен путем регистрации уведомления о залоге в реестре уведомлений о залоге такого оборудования, ведение которого осуществляет Федеральная нотариальная палата.

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.

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

**6.1.** В течение срока действия договора займа Фонд осуществляет мониторинг:

- состояния обеспечения займа;
- соответствия лиц, предоставивших обеспечение, критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим стандартом и программами финансирования Фондом;
- рисков утраты/ухудшения обеспечения;
- исполнения соответствующих условий договоров залога, поручительства, гарантии.

Данный мониторинг осуществляется в соответствии со Стандартом Фонда № СФ-04.

**6.2.** Фонд признает наличие рисков утраты/ухудшения обеспечения при наступлении следующих событий:

- 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;
- наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог;
- нанесение ущерба имуществу, предоставленному в залог;

- изменение местонахождения обеспечения без письменного согласия Фонда;
- ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант перестает соответствовать критериям устойчивости финансового положения, установленных настоящим стандартом. При этом несоответствие (после выдачи Фондом займа) банка- гаранта критериям для кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, не признается риском утраты/ухудшения обеспечения; инициация процедуры банкротства в отношении Залогодателя/Поручителя/Гаранта;
- принятие уполномоченным органом решения о ликвидации юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;
- введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию;
- наступление иных событий, ведущих к невозможности исполнения Залогодателем/Поручителем/Гарантом своих договорных обязательств в полном объеме.

**6.3.** Фонд признает утрату/ухудшение обеспечения для целей настоящего стандарта при наступлении 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 займов процентов);
- 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. вышеуказанного закона Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;
- ликвидация юридического лица, предоставившего залог/поручительство/ гарантию.

**6.4.** В случае утраты/ухудшения обеспечения, а также в случае, если Фондом в порядке, предусмотренным настоящим Стандартом, признаны высокие риски утраты/ухудшения обеспечения, Фонд предъявляет Заемщику требование о замене обеспечения.

Заемщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления такого требования предложить иное обеспечение, удовлетворяющее требованиям Стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового обеспечения).

**6.5.** 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).

При этом к ранее принятому обеспечению, которое не выводится из залога, применяются требования настоящего стандарта 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 30 (тридцати) дней с момента утраты/ухудшения обеспечения (без учета времени, необходимого для регистрации залога).

**6.6.** В случае недостижения сторонами Договора займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения в виде снижения рыночной стоимости предмета залога, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с п. 4.3 настоящего стандарта.

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 Наблюдательным 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  
финансирования проектов

**Виды и требования к качеству основного обеспечения,  
принимаемого Фондом по финансируемым проектам  
(включая дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости  
обеспечения по Займу)**

Вид обеспечения	Дисконт <sup>11</sup> , %	Требования к качеству обеспечения
<b>Независимые гарантии и поручительства</b>		
<p><b>1) Независимые гарантии кредитных организаций,</b> соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленных в Приложении № 4 к настоящему Стандарту.</p>	<b>0%</b>	<p>Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• безотзывная;</li> <li>• срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц и не должен выпадать в выходной день, в случае если срок окончания гарантии выпадает на выходной день, то необходимо установить срок окончания гарантии на следующий рабочий день;</li> </ul> <p>- обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на залог имущества (в том числе оборудования), приобретаемого в процессе реализации Проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления залога данного имущества, не менее, чем на 6</p>

<sup>11</sup> Размер залогового дисконта установлен в соответствии с «Требованиями к качеству основного обеспечения (включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций и юридических лиц, дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости обеспечения по займу)», утвержденными Наблюдательным советом Фонда развития промышленности 13.10.2022 г. <https://bod.frprf.ru/public/documents/standart-fonda-poryadok-obespecheniya-vozvrata-zajimov-predostavlennykh-v-kachestve-finansirovaniya-proektov>

		месяцев.
<b>2) 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>	<b>0%</b>	Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: - безотзывная; - обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую, списанную бенефициаром по гарантии сумму; - срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц и не должен выпадать на выходной день, в случае если срок окончания гарантии выпадает на выходной день, то необходимо установить срок окончания гарантии на следующий рабочий день. 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>3) Гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», региональных фондов содействия кредитованию МСП, АО «МСП Банк»</b>	<b>0%</b>	Гарантии или поручительства должны быть безотзывными.
<b>4) Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115-117 Бюджетного кодекса РФ</b>	<b>0%</b>	-
<b>5) Страхование Акционерным обществом «Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (АО ЭКСАР)»</b>	<b>0%</b>	-
<b>6) Поручительства или независимые гарантии платежеспособных юридических лиц при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости</b>	<b>0%</b>	Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать

<p><b>финансового положения, установленных в Приложении № 4 к настоящему Стандарту</b></p>		<p>срок обязательства по возврату займа на 1 год. Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- безотзывная;</li> <li>- обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии;</li> <li>- срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц и не должен выпадать на выходной день, в случае если срок окончания гарантии выпадает на выходной день, то необходимо установить срок окончания гарантии на следующий рабочий день. 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. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии/ поручительства на залог имущества (в том числе оборудования), приобретаемого в процессе реализации Проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления залога данного имущества, не менее, чем на 6 месяцев.</li> </ul>
<p><b>7) Поручительства и независимые гарантии международных финансовых организаций, международных организаций развития с участием Российской Федерации:</b> -Евразийский банк развития.</p>	<p><b>0%</b></p>	<p>Независимая гарантия международной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- безотзывная;</li> <li>- срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц;</li> <li>- обязательства могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая</li> </ul>

		<p>замена гарантии на залог имущества (в том числе оборудования), используемого в процессе Проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления залога имущества, не менее, чем на 6 месяцев.</p> <p>Поручительство международной организации должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.</p>
<b>Залог имущества и имущественных прав (за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к настоящему Стандарту)</b>		
<b>1) Недвижимое имущество:</b>		-
<p>- <b>Жилая недвижимость</b> (квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома / комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.) с одновременным залогом земельного участка или права аренды земельного участка с согласия его собственника или права пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором расположены указанные объекты.</p> <p>Срок действия договора аренды земельного участка должен быть не менее срока возврата займа.</p> <p>При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором аренды.</p>	<b>15/22,5%*</b>	<p>Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГК РФ)</p>
<p>- <b>Коммерческая недвижимость</b> (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, машино-места, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого</p>	<b>20/30%*</b>	

<p>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><b>с одновременным залогом земельного участка или права аренды земельного участка с согласия его собственника</b>, на котором расположены указанные объекты.</p> <p>Срок действия договора аренды земельного участка должен быть не менее срока возврата займа.</p> <p>При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором аренды.</p>		
<p><b>Промышленная недвижимость</b> (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и /или технологически задействованные в производственной деятельности) <b>с одновременным залогом земельного участка или права аренды земельного участка с согласия его собственника или права пожизненного наследуемого владения земельным участком</b>, на котором расположены указанные объекты.</p> <p>Срок действия договора аренды земельного участка должен быть не менее срока возврата займа.</p> <p>При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если иное не предусмотрено договором аренды.</p>	25/37,5%*	

Свободные земельные участки из состава земель населенных пунктов и земель промышленности и иного специального назначения, находящиеся в собственности у Заемщика.	25/37,5%*	
2) Движимое имущество:		На весь период срока действия договора займа движимое имущество должно находиться на территории Омской области
Оборудование (российское и/или импортное оборудование как новое, так и бывшее в употреблении (с даты выпуска которого прошло менее 10 лет на дату заключения договора займа).		В залог принимается: - технологическое оборудование 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 прочего оборудования

\*Применяется к значимому имуществу, не отвечающему требованиям, установленным настоящим Стандартом, к ликвидности обеспечения (пункт 4.2.).

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

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

1. Поручительства физических и юридических лиц, входящих в состав Группы лиц Заявителя.
2. Приобретаемое в процессе реализации Проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к основному обеспечению.
3. Другие виды обеспечения, которые по результатам оценки и качества не могут быть отнесены к основному обеспечению.

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

### **Виды имущества и имущественных прав, не принимаемых Фондом в качестве обеспечения**

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (ст. 336 Гражданского кодекса РФ).
2. Имущество, изъятое из оборота (Указ Президента РФ от 22.02.1992 № 179 «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена»).
3. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).
4. Земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте (ст. 27 Земельного кодекса РФ, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).
5. Участки недр (статья 1.2. Закона РФ 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 целевого назначения и разрешенного использования (ст. 63 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).
7. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).
8. Имущество, находящееся за пределами Омской области.
9. 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.
10. Ограниченные в обороте объекты гражданских прав (ст. 129 Гражданского кодекса РФ).
11. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
12. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).

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

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

15. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Стандарте.

16. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.

Приложение № 4 к Стандарту Фонда  
Порядок обеспечения возврата  
займов, предоставленных в качестве  
финансирования проектов

**Критерии оценки устойчивости финансового положения  
кредитных организаций и юридических лиц, предоставляющих  
поручительство или независимые гарантии**

**1. 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 соответствует следующим обязательным требованиям:

1) наличие генеральной/универсальной лицензии Банка России на осуществление банковских операций;

2) наличие:

- кредитного рейтинга, присвоенного по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России<sup>12</sup>;

и/или:

-кредитные организации, соответствующие одновременно следующим требованиям (А-С)<sup>13</sup>:

**А.** собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд руб.;

**В.** участие в системе обязательного страхования вкладов;

**С.** включение в Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным частями 1 - 1.2 и 1.5 статьи 2 Федерального закона «Об открытии банковских счетов и аккредитивов, о заключении договоров банковского вклада, договора на ведение реестра владельцев ценных бумаг хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 21.07.2014 № 213-ФЗ, пунктом 8 и абзацами первым, вторым и пятым пункта 9 статьи 24.1 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ и Постановлением Правительства РФ от 20.06.2018 № 706 «Об утверждении требований (дополнительных требований) к кредитным организациям, в которых федеральные унитарные предприятия и хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и

<sup>12</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 пп. 6.2.4.»

<sup>13</sup> на основании информации, публикуемой на официальном сайте Банка России в разделе "Информация по кредитным организациям"

безопасности Российской Федерации, а также хозяйственные общества, находящиеся под их прямым или косвенным контролем, вправе открывать счета и покрытые (депонированные) аккредитивы и с которыми такие федеральные унитарные предприятия и хозяйственные общества, а также хозяйственные общества, находящиеся под их прямым или косвенным контролем, вправе заключать договоры банковского счета, договоры банковского вклада (депозита), и к ценным бумагам кредитных организаций, которые вправе приобретать такие федеральные унитарные предприятия и хозяйственные общества, а также хозяйственные общества, находящиеся под их прямым или косвенным контролем, и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

## **2. Критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц, предоставивших поручительство или независимые гарантии.**

Финансовое положение юридического лица может быть оценено как устойчивое для целей принятия в качестве основного обеспечения поручительств/гарантий, если юридическое лицо:

- не находится в процессе ликвидации/банкротства,
- имеет размер выручки от реализации за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный 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 отчётный период текущего финансового года не менее суммы остатка задолженности по основному долгу перед Фондом

и относится к следующей категории:

- юридическое лицо или группа лиц, в которую входит юридическое лицо, 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 России<sup>14</sup>. При наличии у юридического лица нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

В целях применения критерия, указанного в настоящем пункте, 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

---

<sup>14</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 пп. 6.2.4.»

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).

В отношении юридических лиц, предоставивших поручительство или независимые гарантии, проводится оценка юридической состоятельности в соответствии с требованиями, установленными в программах финансирования Фонда.

Приложение № 5 к Стандарту Фонда  
Порядок обеспечения возврата  
займов, предоставленных в качестве  
финансирования проектов

## **Перечень требований Фонда к условиям страхования залогового имущества**

1. При заключении договора страхования залогового имущества Фонд указывается в договоре в качестве Выгодоприобретателя. Предмет залога подлежит страхованию на сумму не ниже его стоимости, указанной в договоре залога. Если страховая сумма в договоре страхования превышает сумму обеспечиваемого залогом обязательства, допустимо не указывать Фонд в качестве Выгодоприобретателя на сумму превышения, при этом должна соблюдаться очередность выплат (Фонд – первый Выгодоприобретатель).

2. Срок действия договора страхования должен превышать на 1 (один) месяц срок действия договора о залоге, обеспечением обязательств по которому является залог застрахованного имущества (если иное не предусмотрено договором о залоге).

3. В случае, если договор страхования заключается на срок не более одного года, допускается ежегодное переоформление договора страхования, с обязательным предоставлением в Фонд договоров страхования/полиса на следующий год, не позднее, чем за 15 дней до истечения срока действия договора страхования за предыдущий год в течение всего срока займа.

4. В случае, если Предмет залога не был ранее застрахован, страхование осуществляется в срок не более 30 (Тридцати) дней со дня подписания Договора о залоге, если иной срок страхования не установлен данным договором о залоге.

5. Страхованию не подлежат: земельные участки, имущественные права, приобретаемое имущество до момента перехода права собственности к покупателю (Залогодателю).

6. Предмет залога подлежит страхованию от рисков утраты (гибели), повреждения.

6.1. Основные риски, подлежащие страхованию:

а) пожар, взрыв газа;

б) стихийные бедствия (землетрясение, извержение вулкана или действие подземного огня, оползни, горные обвалы, бури, вихри, ураган, смерч, удар молнии, наводнение, град или ливень, носящие особо опасный характер и необычные для данной местности);

в) взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств;

г) повреждение имущества водой;

д) противоправные / злоумышленные действия третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой, вандализм, хулиганство, умышленное уничтожение имущества), приведшие к уничтожению или повреждению имущества;

ж) падение на застрахованное имущество пилотируемых летающих объектов (в том числе, летательных аппаратов, их частей, обломков).

6.2. При страховании недвижимого имущества обязательному страхованию подлежат:

- конструктивные элементы (несущие стены, перекрытия, перегородки, устройство крыши и т.д.);

- инженерные коммуникации здания (системы отопления, водоснабжения, канализации, кондиционирования, вентиляции, газопровод, электросеть, компьютерные и телефонные сети).

Рекомендуется страховать:

- внешнюю отделку здания (отделку фасада здания);

- внутреннюю отделку помещений;

- установленные системы пожарной и охранной сигнализации.

7. Срок выплаты по признанному страховому случаю не должен превышать 30 дней.

8. В договоре/полисе страхования должна быть ссылка на характер взаимоотношений между страхователем и Фондом (застрахованное имущество находится в залоге у Фонда в обеспечение исполнения обязательств по Договору займа №\_ от \_).

9. Форма и содержание договора/полиса страхования должны быть предварительно согласованы с Фондом.

10. По желанию Страхователя/ Заявителя в добровольном порядке могут быть застрахованы иные риски, не уменьшающие объем страховой ответственности, в том числе страховая сумма может быть выше, чем установлена требованиями Банка к страховой сумме.

11. В отношении страхования залогового имущества могут быть установлены иные условия по решению Наблюдательного совета Фонда.