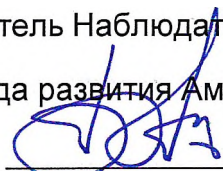


Приложение № 1  
к Протоколу заседания  
Наблюдательного совета  
Фонда развития Амурской области  
№ 4 от "28" декабря 2020 г.

УТВЕРЖДЕН

Наблюдательным советом  
Фонда развития Амурской области Протокол  
№ 4 от « 28 » декабря 2020

Губернатор Амурской области  
Председатель Наблюдательного совета  
Фонда развития Амурской области  
 В.А. Орлов

## СТАНДАРТ ФОНДА

### ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ И ЗАЯВОК

Редакция 1.0.

№ СФ-01

Благовещенск  
2020



## **Предисловие**

1. Настоящий Стандарт разработан и утвержден Наблюдательным советом Некоммерческой организации «Фонд развития Амурской области» (далее - Фонд) в соответствии с Соглашением №1 о предоставлении из областного бюджета Амурской области субсидии Фонду, заключенному между Фондом и Министерством экономического развития и внешних связей Амурской области 10.08.2020, согласно Порядка предоставления субсидии из бюджета Амурской области Некоммерческой организации "Фонд развития Амурской области" на финансовое обеспечение уставной деятельности Фонда, утвержденного Постановлением Правительства Амурской области № 510 от 31.07.2020 в рамках подпрограммы «Развитие экономического потенциала и формирование благоприятного инвестиционного климата на территории Амурской области» государственной программы «Экономическое развитие и инновационная экономика Амурской области» утвержденной постановлением Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 445.

2. Согласован с Министерством экономического развития и внешних связей Амурской области (письмо от 20.10.2020 № 01-М/ФРАО).

3. Утвержден Наблюдательным советом Некоммерческой организации «Фонд развития Амурской области» «28» декабря 2020 (Протокол №4).

4. Введен в действие с «11» января 2021 Приказом Генерального директора Некоммерческой организации «Фонд развития Амурской области» от «30» декабря 2020 № 37-ОД «О введении в действие организованных стандартов Фонда».

## Оглавление

1. Введение.....	4
2. Основные термины и определения.....	4
3. Виды используемого фондом обеспечения.....	5
4. Ковенанты.....	8
5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа.....	9
6. Контроль состояния и управление изменением обеспечения.....	10
Приложение № 1.....	13
Приложение № 2.....	14
Приложение № 3.....	15

## 1. Введение

1.1. Настоящий стандарт устанавливает требования некоммерческой организации «Фонд развития Амурской области» (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобраным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.

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

1.3. При финансировании проектов совместно с Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), Фонд руководствуется стандартами, внутренними документами ФГАУ «Российский фонд технологического развития».

## 2. Основные термины и определения

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

**Достаточность обеспечения** – отношение суммы залоговой стоимости и/или объема гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемых в качестве Основного обеспечения, к размеру основного долга и подлежащих уплате процентов по займу.

**Заем** – целевой заем, предоставленный Фондом в качестве финансового обеспечения проектов и/или заявок субъектам деятельности в сфере промышленности, а также иных сфер экономики.

**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.

**Наблюдательный совет** – высший коллегиальный орган управления Фонда, к компетенции которого относится принятие решений о предоставлении финансовой поддержки по программам Фонда.

**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.

**Стандарт Фонда № СФ-02** – Стандарт Фонда "Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных денежных средств".

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

**Фонд** – некоммерческая организация «Фонд развития Амурской области».

**Фонд развития промышленности** - Федеральное государственное автономное учреждение «Российский фонд технологического развития»

**Экспертный совет** – постоянно действующий коллегиальный орган управления Фонда, к компетенции которого относится принятие решений об одобрении предоставления финансовой поддержки по программам Фонда.

### **3. Виды используемого фондом обеспечения**

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

3.2. Качество обеспечения определяется вероятностью получения денежных средств в размере залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога и/или его реализации. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения<sup>1</sup>, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

3.3. По результатам проведенной оценки результатам проведенной оценки качества, обеспечение по финансируемым Фондом проектам относится к "Основному обеспечению" или "Дополнительному обеспечению".

---

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

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

- ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней);
- значимым активам: профильные ключевые активы Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход; профильные не ключевые активы производственного назначения, участвующие в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемые в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода; непрофильные активы, являющиеся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход; для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости и автотранспорта;

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

Виды Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в Приложении № 1, требования к качеству Основного обеспечения (включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций и юридических лиц, дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по Займу) устанавливаются Наблюдательным советом Фонда.

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

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

3.6. Дополнительное обеспечение используется Фондом в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения, влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта. Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в Приложении № 2.

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

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

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

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

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

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

3.13. При финансировании проектов совместно с Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), с которым заключены соответствующие соглашения, 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.

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

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.

3.15. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований п.3.2 настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, устанавливаемых Наблюдательным советом Фонда.

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

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

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

3.17 Перечень оценочных компаний, рекомендованных Фондом Заемщикам, формируется на основании списков оценочных компаний, определяемых кредитными организациями, с которыми Фонд осуществляет взаимодействие на основании Положения "О выборе кредитных организаций для открытия банковских счетов и об управлении временно свободными денежными средствами". Фонд формирует

перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, и размещает его на сайте Фонда.

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

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

3.18. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) Обеспечения, отнесении его к Основному и/или Дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к финансированию, принимает Экспертный совет Фонда (в предусмотренных случаях – Наблюдательный совет Фонда).

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

## 4. Ковенанты

4.1. В целях обеспечения возврата Займа Фонд в Договорах Займа устанавливает ковенанты, которые могут быть типовыми и дополнительными. Основная цель установления таких ограничений – снижение рисков невозврата средств, предоставленных в качестве финансовой поддержки проекта.

4.2. Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков.<sup>2</sup>

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

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование Займа (части Займа) не по целевому назначению;
- неисполнение Заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;
- утрата/ухудшение Обеспечения исполнения обязательств по договору или условий такого Обеспечения (включая несоответствие требованию о достаточности), в случае если Заемщик не предоставил иное Обеспечение в сроки, установленные настоящим стандартом;

---

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

- принятие в отношении Заемщика / Лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (поручителя, гаранта), органом управления такого Лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния);

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

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

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

- изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом.

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

4.4. Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Экспертный совет (в предусмотренных случаях – Наблюдательный совет Фонда).

4.5. В договор займа в качестве основания для отказа Фонда в предоставлении денежных средств в соответствии с графиком (очередного транша) по договору займа включаются типовые ковенанты, а также такие события как банкротство и ликвидация (обстоятельства, с которым законодательство связывает признание срока исполнения обязательства должника перед кредиторами наступившим).

При выявлении указанных обстоятельств (юридических фактов) Фонд предпринимает дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда № СФ-02.

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

- 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;
- о неисполнении Заемщиком более 30 календарных дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;
- об обстоятельствах и условиях, указанных в решении Экспертного совета.

## **5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора Займа**

5.1. Управление обеспечением возврата средств Займов на стадии экспертизы и оформления Договора Займа включает следующие мероприятия:

- изучение качества предложенного обеспечения или финансового состояния лица, предоставляющего Обеспечение;
- проверка правоспособности лица, предоставляющего Обеспечение, и его прав на имущество, предоставляемое в залог;
- согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного совета;
- подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

5.2. При подаче заявки Заявитель/Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему, указанного в личном кабинете на сайте Фонда в зависимости от вида Обеспечения.

5.3. Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии со стандартами Фонда. Экспертиза включает анализ качества и достаточности предлагаемого Обеспечения. По результатам экспертизы Фондом могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому Обеспечению.

5.4. По результатам экспертизы заявки Фонд выносит проект на рассмотрение Экспертным советом с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим стандартом.

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

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

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

5.7. При отказе в государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества Заемщик обязан предложить взамен иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения). Если в сроки, предусмотренные настоящим стандартом для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд осуществляет дальнейшие действия в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда СФ-02 в отношении задолженности, имеющей признаки проблемной.

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

6.1. В течение срока действия Договора Займа Фонд контролирует состояние Обеспечения Займа, в том числе :

- достаточность и качество Обеспечения на предмет соответствия требованиям, установленным в соответствии с настоящим стандартом;
- соответствие поручителей/гарантов критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим стандартом, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. в соответствии со Стандартом Фонда № СФ-02. При этом применяются критерии устойчивости финансового положения в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства/гарантии, либо (при условии соответствующего обращения Заемщика) в редакции, действующей на текущий момент.

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

- предъявление исковых требований об оспаривании права собственности на имущество, принятое Фондом в залог, отчуждении такого имущества и/или принятие третьими лицами решений о подаче таких исков;
- ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант перестает соответствовать критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим стандартом;
- 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, нанесение ущерба имуществу;

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

Нарушение установленных требований к качеству обеспечения являются основанием для рассмотрения Фондом вопроса о наличии рисков ухудшения обеспечения в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда № СФ-02.

6.3. Под утратой Основного обеспечения для целей настоящего стандарта понимается наступление следующих событий (обстоятельств):

- гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;
- введение процедур банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;
- ликвидация юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;
- отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию.

6.4. Фондом не признаются утратой обеспечения наступление следующих событий:

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

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

- невозможность исполнения поручителем/гарантом в полном объеме своих договорных обязательств;
- снижение (суммарно) залоговой стоимости предмета залога с учетом применяемых дисконтов ниже размера текущей задолженности Заемщика (с учетом подлежащих уплате за пользование займом процентов).

6.6. Фонд при выявлении наступления событий (обстоятельств), указанных в пунктах 6.2-6.4 настоящего стандарта, осуществляет действия, предусмотренные Стандартом Фонда № СФ-02 и пунктами 6.7-6.9 настоящего стандарта.

6.7. В случае утраты/ухудшения Обеспечения, а также в случае, если Фондом в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда № СФ-02, признаны высокие риски утраты/ухудшения Обеспечения, Фонд предъявляет Заемщику требование о замене Обеспечения. Заемщик обязан течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления такого требования предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

6.8. Фонд принимает предложенное Заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося и/или дополнительно к ухудшившемуся Основному обеспечению новое Обеспечение на основании проведенных Фондом экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия 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 60 (шестидесяти) календарных дней с момента предъявления требования Фонда о замене Обеспечения (без учета времени, необходимого для регистрации залога).

6.9. В случае не достижения сторонами по Договору Займа согласия по факту ухудшения состояния Обеспечения, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с п.3.16, 3.17 настоящего стандарта.

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

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

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

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

**II. Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ", независимые гарантии кредитных организаций, входящих в Группу ВЭБ.РФ, 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>3</sup>** (при условии соответствия юридического лица критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда).

**VII. Поручительства лизинговых компаний** (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда).

**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.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством РФ: вооружение, боеприпасы, военная техника, все виды ракетного топлива, ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и т.д.

3. Земельные участки, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса РФ:

- находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий, из состава земель лесного фонда, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, занятые объектами космической инфраструктуры и т.д.;

- изъятые из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками, зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы, зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды, объектами организаций федеральной службы безопасности, объектами организаций органов государственной охраны, объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний и т.д.

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).
5. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ "О недрах").
6. Часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного и разрешенного использования (ст. 63 Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке").
7. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке"), кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке").
8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).
9. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.
10. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
11. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.
12. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем стандарте.
13. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).
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.