

УТВЕРЖДЕН
Решением Наблюдательного совета
«Микрокредитной компании «Фонд развития
предпринимательства Республики Саха (Якутия)»
Протокол № 16 от 31.10.2022 г.
Протокол № 14 от 05.08.2024 г.

Стандарт Фонда
обеспечения возврата займов и осуществления мониторинга за
возвратностью денежных средств, предоставленных в рамках
финансовой поддержки проектов субъектам промышленности
Микрокредитной компанией «Фонд развития предпринимательства
Республики Саха (Якутия)»
(в редакции от 05.08.2024)

г. Якутск, 2024

Введение

1.1. Настоящий Стандарт о порядке обеспечения возврата займов и осуществления мониторинга за возвратностью денежных средств, предоставленных в рамках финансовой поддержки проектов в рамках программы «Развитие промышленности и воспроизводство минерально-сырьевой базы в Республике Саха (Якутия)» (далее - Стандарт) устанавливает требования Микрокредитной компании «Фонд развития предпринимательства Республики Саха (Якутия) (далее - Фонд) к деятельности по мониторингу займов и контролю реализации проектов, отобранным в целях их финансирования по программам Фонда. Мониторинг осуществляется Фондом в целях обеспечения рационального использования бюджетных денежных средств субсидии, за счет которой предоставлен заем.

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности средств Фонда. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом заемщиком выданного займа.

2. Основные термины и определения

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

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.

День - рабочий день, определяемый в соответствии действующим трудовым законодательством, если в настоящем Стандарте не указано иное.

Заявитель - российский субъект деятельности в сфере промышленности, предоставивший документы в Фонд для участия в программах финансирования.

Заемщик - субъект деятельности в сфере промышленности, заключивший с Фондом договор займа и получивший финансовое обеспечение проекта.

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

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

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

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

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

Последующий залог — имущество, которое находится в залоге у нескольких лиц, имеющих на него равные по старшинству права залогодержателей (созалогодержатели)

или преимущественные по старшинству права залогодержателей перед правами Фонда, в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

Фонд – Микрокредитная компания «Фонд развития предпринимательства Республики Саха (Якутия).

График платежей - установленный договором займа график возврата средств займа, включающий в себя даты перечисления и суммы, перечисляемые заемщиком.

Календарный план - перечень основных этапов работ/задач проекта со сроками их выполнения с указанием наименований отчетных документов, отражающих результаты работ. Календарный план является приложением к договору займа.

Квартальный отчет - отчетность, предоставляемая заемщиком Фонду по окончании каждого квартала, в соответствии с условиями договора займа.

Ковенант - договорное обязательство заемщика Фонду, которое содержит перечень определенных действий, которые заемщик обязуется выполнять или воздержаться от их выполнения на протяжении действия договора займа.

Контрольное мероприятие - мероприятие, включающее в себя выезд по месту нахождения заемщика и/или на территорию реализации проекта, посредством которого обеспечивается выполнение задач, функций и полномочий Фонда в сфере контроля соблюдения заемщиком условий и обязательств, накладываемых: на него договором займа.

Направление целевого использования средств - перечень мероприятий, на реализацию которых могут быть направлены средства займа, в соответствии с требованиями Стандарта Фонда, определяющего условия и порядок отбора проектов для финансирования.

Оправдательные документы - документы, подтверждающие факт совершения хозяйственной операции: договоры и технические задания к ним, акты, счета, счета-фактуры, накладные и т.п.

Расчетный банк - банк, отобранный Фондом либо Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), с которым Фонд осуществляет совместное финансирование проектов, для осуществления расчетного обслуживания заемщиков.

Рабочая группа - совещание работников Фонда, на которых в соответствии с внутренними нормативными документами возложены функции отбора и сопровождения проектов, мониторинга реализации проектов, проводимое Генеральным директором Фонда.

Реструктуризация - изменение договора целевого займа в части срока возврата займа (очередной части займа), размера и порядка уплаты процентов за пользование займом.

Риск утраты/ухудшения обеспечения - наступление 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 наличие информации о принятии третьими лицами решений о подаче таких исков;
- ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант перестает соответствовать критериям, установленным настоящим

Стандартом;

- введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившим гарантию;

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

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

Факты деятельности - события, с которыми законодательство связывает признание задолженности срочной к взысканию (в т.ч. банкротство, ликвидация), сведения о которых подлежат обязательному опубликованию согласно Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ и Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, а также состояние арбитражных дел заемщиков, в части объема предъявленных к ним денежных требований.

Экспертная комиссия - коллегиальный совещательный орган Фонда, к компетенции которого отнесено принятие решений о предоставлении финансирования проектов, изменении объема финансовой поддержки проектов, решение о финансировании которых было принято ранее, включая прекращение финансирования, о досрочном возврате предоставленных денежных средств, о реструктуризации задолженности перед Фондом, о согласовании вида и объема обеспечения исполнения обязательств по возврату предоставленного финансирования.

Смета проекта - расчёт (план) предстоящих расходов на осуществление проекта в разрезе направлений целевого использования средств и видов затрат (экономических элементов); является приложением к договору займа.

Счет - банковский счет, открываемый заемщиком в расчетном банке для осуществления расчетов по проекту за счет средств займа в соответствии с требованиями Стандарта Фонда, определяющего условия и порядок отбора проектов для предоставления финансовой поддержки субъектам деятельности в сфере промышленности.

Техническое задание - основной документ проекта, определяющий порядок и условия работ по проекту, в том числе цель, задачи, принципы, ожидаемые результаты и сроки выполнения работ, порядок приемки работ.

В настоящем Стандарте также используются термины, определенные в других Стандартах 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,¹ отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса заявителя/залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Дополнительное обеспечение используется Фондом в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации основного обеспечения, влияния на 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.

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

3.9. Фонд не принимает в качестве обеспечения охраняемые результаты

интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).

3.10. Фонд не принимает в качестве обеспечения в залог имущество, находящееся за пределами Российской Федерации. При оформлении в залог недвижимое имущество, находящееся за пределами г. Якутска, заявитель возмещает Фонду понесенные расходы (транспортные, проживание работников, командировочные).

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

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

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

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

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

3.15. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований п.3.2 настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в Приложении № 1.

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

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

Оценка обеспечения осуществляется за счет заявителя/заемщика, если иное не установлено Стандартами Фонда.

3.17. 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 экспертная комиссия Фонда.

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

4. Ковенанты

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

4.2. Типовые ковенанты применяются для всех заемщиков.

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

- неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование займа (части займа) не по целевому назначению;
- неисполнение заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа заемщика с третьими лицами;
- утрата/ухудшение обеспечения исполнения обязательств по договору или условий такого обеспечения (включая несоответствие требованию о достаточности) в случае, если заемщик не предоставил иное обеспечение в сроки, установленные настоящим Стандартом;
- принятие в отношении заемщика / лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору (поручителя, гаранта), 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 экспертная комиссия и/или наблюдательный совет.

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

- о возникшем в период предоставления займа ограничении прав заемщика в размере более 5% от суммы займа или балансовых активов заемщика по распоряжению денежными средствами, находящимися на любом счете заемщика, в т.ч.:
 - предъявление требований, помещенных в картотеку «Расчетные документы, не оплаченные в срок»,
 - приостановление операций по счету заемщика,
 - наложение ареста на денежные средства на счете заемщика,
 - обращение взыскания на денежные средства на счете заемщика;
- о принятии в отношении заемщика / лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору, уполномоченным органом такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о ликвидации;
- о соблюдении условий, установленных наблюдательным советом в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Стандарту и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение;
- 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 экспертной комиссии.

5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа

5.1. Управление обеспечением возврата средств займов на стадии экспертизы и оформления договора займа включает следующие мероприятия:

- изучение качества предложенного обеспечения или финансового состояния лица, предоставляющего обеспечение;
- согласование предоставляемого обеспечения при формировании проекта решения экспертной комиссии;
- 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 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 экспертной комиссии 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. По решению экспертной комиссии Фондом может быть установлено требование о страховании имущества, принимаемого в качестве обеспечения по финансируемым проектам.

5.6. После принятия экспертной комиссией Фонда решения об одобрении предоставления финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема (с учетом применяемых дисконтов) обеспечения, решение экспертной комиссии подлежит утверждению наблюдательным советом Фонда.

После утверждения наблюдательным советом решение экспертной комиссии об одобрении предоставления финансирования проекта, генеральный директор Фонда:

- подписывает комплект документов по выдаче займа;
- в случае невыполнения заявителем условий по обеспечению принимает решение об отказе в выдаче займа.

5.7. В случае предоставления обеспечения в виде недвижимого имущества Фонд в целях обеспечения регистрационных действий выдает заем до или после государственной регистрации залога (ипотеки) недвижимого имущества (по решению экспертной комиссии).

6. Контроль состояния обеспечения

6.1. В течение срока действия договора займа Фонд контролирует состояние обеспечения займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. в соответствии с настоящим Стандартом.

6.2. В случае утраты/ухудшения обеспечения заемщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента такой утраты/ухудшения предложить иное обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего Стандарта Фонда (в редакции, действующей на момент предоставления нового обеспечения).

Под утратой/ухудшением обеспечения для целей настоящего Стандарта понимается наступление следующих обстоятельств:

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

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

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

6.4. В 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 экспертной комиссией Фонда.

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

7. Мониторинг состояния обеспечения возврата займа

7.1. Мониторинг состояния обеспечения возврата займа и рисков его утраты/ухудшения осуществляется Фондом в течение срока действия договора займа. Для этого Фонд осуществляет мониторинг финансового состояния и фактов деятельности лиц, предоставивших обеспечение по займу (поручителей и залогодателей), проводит документальные и фактические проверки наличия обеспечения, мониторинг исполнения условий соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. При осуществлении мониторинга состояния обеспечения Фонд использует права, указанные в договорах, включая право требовать все необходимые первичные, бухгалтерские и отчетные документы.

7.2. Мониторинг наличия и достаточности залогового обеспечения по займу осуществляется Фондом путем проведения не реже одного раза в год проверки фактического наличия и состояния предметов залога, а также проверки залоговой стоимости предмета залога на соответствие (стоимость равна или превышает) размеру текущей задолженности заемщика по уплате основного долга и процентов.

7.3. При негативном изменении рыночной ситуации и/или наличии иных обстоятельств, свидетельствующих о существенном ухудшении состояния обеспечения, Фонд проводит за счет собственных источников финансового обеспечения независимую рыночную оценку объектов залога (движимого и недвижимого имущества, ценных бумаг и др.). Для целей настоящего Стандарта ухудшение состояния обеспечения признается существенным, если его потенциальная рыночная стоимость снижается более чем на 25% и/или ниже размера текущей задолженности заемщика.

7.4. При выявлении признаков проблемной задолженности (фактов и/или рисков утраты/ухудшения обеспечения, предоставленного заемщиком), Фонд:

- взаимодействует с заемщиком с целью выяснения причины обесценения и/или утраты обеспечения и обсуждения вариантов нормализации ситуации;
- предлагает заемщику заменить обеспечение или предоставить дополнительное обеспечение возврата займа в сроки, установленные настоящим Стандартом;
- в случае отказа заемщика предоставить обеспечение и (или) нарушении установленных сроков его предоставления составляет акт, предусмотренный договором займа, и выносит вопрос на рассмотрение экспертной комиссии Фонда.

8. Инструменты и условия мониторинга и управления изменениями проектов

8.1. Фонд осуществляет мониторинг займов и контроль проектов с применением

инструментов, предусмотренных договором займа, в качестве которых используется:

- регулярные документальные проверки исполнения заемщиком сметы проекта на основе информации, предоставленной заемщиком;
- систематический контроль хода реализации проекта в соответствии с календарным планом и техническим заданием на основе информации, предоставленной заемщиком;
- проведение выездных контрольных мероприятий по месту реализации проекта;
- регулярный мониторинг финансового состояния заемщиков;
- мониторинг состояния обеспечения возврата займа;
- контроль соблюдения заемщиком сроков перечисления платежей по погашению процентов и сумм основного долга в соответствии с графиком, предусмотренным договором займа, и применение штрафных санкций за нарушение платежной дисциплины, предусмотренных Стандартами Фонда.

8.2. Документы, предоставляемые заемщиком в составе отчетности, прошиваются, пронумеровываются, подписываются уполномоченным лицом и скрепляются печатью заемщика. Иные документы, необходимые Фонду для осуществления контрольных процедур, могут представляться заемщиками в Фонд в электронном виде. В этом случае ответственность за их соответствие оригиналам возлагается на заемщика.

8.3. Договор займа должен содержать условия, предусматривающие обязательство заемщика обеспечить возможность контроля использования средств займа и/или реализации проекта, включая обязанность предоставить Фонду все необходимые первичные, бухгалтерские и отчетные документы, подтверждающие использование займа, и право Фонда направить своих специалистов по местонахождению заемщика для осуществления проверки. Заемщик также оформляет (по согласованию с Фондом) заранее данный акцепт на списание Фондом денежных средств со счета в случаях, предусмотренных договором займа.

8.4. При необходимости внесения в течение срока действия договора займа изменений в проект, если такие изменения не противоречат основным условиям предоставления займа, одобренным экспертной комиссией (в предусмотренных случаях - наблюдательным советом Фонда), Фонд на основании обращения заемщика может вносить изменения в договор займа и договоры обеспечения, в том числе, осуществлять корректировку сметы проекта, сроков оформления и залоговой стоимости обеспечения, состава оборудования, указанного в техническом задании проекта. Для оценки рисков изменений проекта Фонд проводит дополнительные экспертизы (производственно-технологическую, финансово-экономическую, юридическую), в том числе, с привлечением независимых экспертов.

8.5. Если изменения в проект затрагивают основные условия предоставления займа, календарный план, техническое задание (кроме состава оборудования) и целевые показатели эффективности, вопрос об одобрении таких изменений выносится на рассмотрение экспертной комиссии.

8.6. При выявлении Фондом в ходе осуществления мероприятий по мониторингу проектов признаков проблемной задолженности Фонд взаимодействует с заемщиком с целью устранения допущенных нарушений и поиска вариантов нормализации ситуации, используя меры предварительного урегулирования, предусмотренные разделами 4-7

настоящего Стандарта.

Для целей настоящего Стандарта признаками проблемной задолженности являются:

- наступление установленных договором целевого займа юридических фактов (ковенантов), предоставляющих Фонду право досрочно потребовать от заемщика погашения задолженности по займу,
- факты нарушений заемщиком условий договора займа, несущих риски нарушения сроков завершения и/или не достижения результатов проекта,
- наступление событий, с которыми законодательство связывает признание задолженности срочной к взысканию (банкротство, ликвидация).

8.7. При невозможности нормализации ситуации задолженность в соответствии с разделом 14 («Порядок признания задолженности проблемной и принятия решения о досрочном истребовании и /или реструктуризации займа») настоящего Стандарта признается проблемной и принимается решение о досрочном истребовании и /или реструктуризации займа.

9. Финансовый контроль исполнения заемщиками сметы проекта

9.1. Фонд вправе запрашивать у заемщика документы, подтверждающие рыночное (конкурентное) ценообразование при осуществлении закупки, и обоснование выбора поставщика/исполнителя. Состав таких документов определяется договором займа. При выполнении работ, требующих наличия специальных полномочий (разрешения, лицензии, членство в саморегулируемых организациях и т.д.), заемщик предоставляет Фонду также документы, подтверждающие наличие у поставщика/исполнителя соответствующей правоспособности.

Дополнительно Фонд может запросить у заемщика подтверждение профессиональных компетенций поставщика/исполнителя при отсутствии соответствующей информации в общедоступных источниках.

9.2. В случае списания расчетным банком денежных средств со счета без поручения заемщика, например, по исполнительным документам, заемщик должен незамедлительно известить об этом Фонд и в течение трех рабочих дней возместить на счет списанные средства.

9.3. Контроль использования средств займа осуществляется Фондом на основании документов, предоставляемых заемщиком в составе квартального отчета, а также в ходе контрольных мероприятий, проводимых у заемщика. При проведении контрольных мероприятий осуществляется проверка фактического наличия оборудования и фактического выполнения работ/услуг, закупка которых осуществлена за счет средств займа, а также документальная проверка объема вложенных заемщиком в проект средств софинансирования, предусмотренных договором займа. При выявлении в ходе мероприятий финансового контроля исполнения заемщиком сметы проекта факта нецелевого использования средств, данная информация доводится до руководства Фонда и реализуются мероприятия:

- заемщику предлагается осуществить возврат на счет израсходованных нецелевым образом средств в установленные Фондом сроки;
- в случае невыполнения заемщиком требования Фонда о возврате денежных средств на счет вопрос выносится на рассмотрение экспертной комиссии.

10. Контроль реализации проекта и выполнения Заемщиками целевых показателей эффективности проекта

10.1. Контроль реализации проекта осуществляется Фондом на протяжении всего срока действия договора займа на предмет соблюдения заемщиком календарного плана и технического задания:

- на основе документов, предоставляемых заемщиком в составе квартального отчета;
- в ходе контрольного мероприятия, проводимого на территории реализации проекта.

10.2. В квартальном отчете заемщик предоставляет информацию о фактических результатах выполнения работ по проекту (с приложением подтверждающих документов), а в случае отклонений - пояснения о причинах допущенных отклонений и рисках проекта с указанием мер реагирования (способов управления заемщиком изменениями и рисками проекта), а также сроков устранения нарушений.

10.3. Контроль выполнения заемщиком целевых показателей эффективности проекта, установленных договором займа, Фонд осуществляет на основании ежегодно предоставляемого заемщиком отчета и подтверждающих документов, а также в ходе контрольного мероприятия.

10.4. Контрольное мероприятие включает в себя сбор и анализ фактических данных и документов о предмете деятельности заемщика в соответствии с целями и вопросами контрольного мероприятия. Полученная информация используется в качестве документальных, материальных и аналитических доказательств, оценивающих ход реализации проекта.

10.5. По результатам контрольного мероприятия оформляется акт с отражением результатов, выводов и предложений (рекомендаций) в адрес заемщика.

10.6. Завершение проекта оформляется соответствующим актом, который подписывается заемщиком и Фондом. При выявлении Фондом признаков проблемной задолженности (отклонений хода проекта от календарного плана, технического задания, несущих риски нарушения сроков реализации и/или не достижения результатов проекта), а также невыполнении заемщиком установленных договором займа целевых показателей эффективности выполняются следующие мероприятия:

- Фонд запрашивает у заемщика объяснения причин допущенных отклонений, оценку их влияния на ход реализации проекта с представлением плана/графика мероприятий по достижению результатов проекта/выполнению установленных целевых показателей эффективности;

- результаты анализа предоставленных объяснений заемщика и оценки рисков нарушения сроков реализации и/или не достижения результатов проекта, а также материалы контрольного мероприятия (при наличии) не реже 1 раза в квартал рассматриваются рабочей группой;

- если риски нарушения сроков реализации и/или не достижения результатов проекта оцениваются рабочей группой как высокие, принимается решение вынести вопрос на рассмотрение экспертной комиссии Фонда. Фонд по итогам года информирует наблюдательный совет о выполнении заемщиками установленных целевых показателей эффективности.

11. Мониторинг финансового состояния и фактов деятельности заемщиков, поручителей и залогодателей

11.1. Фонд осуществляет регулярный мониторинг:

- финансового состояния заемщиков и поручителей;
- событий, перечисленных в договоре займа (ковенанты);
- фактов деятельности заемщиков, поручителей и залогодателей с целью оценки уровня существенности происходящих событий и возможности их влияния на перспективы исполнения договора займа.

Ковенанты устанавливаются в соответствии с Стандартом о порядке обеспечения возврата займов и осуществления контроля за возвратностью средств, предоставленных в рамках финансовой поддержки проектов Фондом. Договором займа предусматриваются права Фонда потребовать досрочного погашения займа в случаях нарушения заемщиком установленных ковенант.

11.2. Мониторинг финансового состояния, ковенант и фактов деятельности осуществляется Фондом на основании:

- квартального отчета, в котором заемщики предоставляют информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности и соблюдении ковенант;
- промежуточной (ежеквартальной) и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставляемой заемщиками и поручителями в соответствии с заключенными договорами;
- сведений о заемщиках, поручителях и залогодателях, размещенных в открытых источниках информации в сети интернет.

11.3. При выявлении в ходе мониторинга признаков проблемной задолженности: юридических фактов (ковенантов), предоставляющих Фонду право досрочного истребования займа, а также событий, с которыми законодательство связывает признание задолженности срочной к взысканию (банкротство, ликвидация):

- Фонд запрашивает у заемщика объяснения причин выявленных фактов/свершившихся событий с целью оценки их влияния на ход реализации проекта, а также пути их урегулирования, предлагаемые заемщиком;
- результаты анализа предоставленных объяснений заемщика и оценки правовых и (или) финансовых рисков последствий нарушения ковенант/свершившихся событий рассматриваются рабочей группой, которая устанавливает сроки для устранения заемщиком допущенных нарушений и осуществляет мониторинг устранения нарушений;
- если правовые и (или) финансовые риски последствий нарушения ковенант/свершившихся событий оцениваются рабочей группой как высокие, она принимает решение вынести вопрос на рассмотрение экспертной комиссии Фонда.

12. Контроль уплаты процентов и возврата средств займа и принятие мер предварительного урегулирования просроченной задолженности

12.1. Проценты за пользование займом, а также платежи в счет погашения основного долга перечисляются заемщиком на счет Фонда в соответствии с графиком платежей в сроки, установленные договором займа.

12.2. Фонд организует ежедневный мониторинг поступления средств от заемщиков. В случае нарушения заемщиком графика платежей Фонд предъявляет

заемщику штрафные санкции, предусмотренные договором займа, если иное не предусмотрено решением экспертной комиссии.

12.3. В случае неуплаты или неполной уплаты заемщиком платежей, предусмотренных договором займа, Фонд направляет заемщику требование о необходимости погашения просроченной задолженности с указанием срока. Если просроченная задолженность не погашена по истечении 10 дней с даты, указанной в требовании Фонда, и обязательства заемщика обеспечены поручительством/независимой гарантией, то требование о погашении просроченной задолженности направляется поручителям/гарантам.

12.4. При неисполнении обязательств по уплате платежей, предусмотренных договором займа, или получении ответа, содержащего отказ в погашении требований Фонда по займу, рабочая группа принимает решение с учетом текущего финансового положения заемщика/ поручителей/гарантов и имеющихся данных об их возможном изменении, состояния обеспечения, достигнутых результатов проекта о необходимости вынесения на рассмотрение экспертной комиссии вопроса о принятии мер принудительного характера в отношении заемщика/поручителей/гарантов.

13. Порядок признания задолженности проблемной и принятия решения о досрочном истребовании и/или реструктуризации займа

13.1. Если в результате реализации предусмотренных разделами 4-7 настоящего Стандарта мероприятий предварительного урегулирования задолженности, имеющей признаки проблемной, заемщиком по требованию Фонда не устранены нарушения договора займа, вопрос о статусе данного проекта выносится на рассмотрение экспертной комиссии.

13.2. Фонд относит задолженность заемщика к проблемной и применяет меры принудительного урегулирования задолженности без вынесения вопроса на экспертную комиссию в следующих случаях:

- принятия решения о ликвидации (за исключением реорганизации) заемщика;
- введения процедур, применяемых в деле о банкротстве заемщика;
- нарушения заемщиком срока, установленного для возврата последней части займа, процентов за последний процентный период либо неустойки.

13.3. Экспертная комиссия Фонда с учетом достигнутых результатов проекта, возможности их коммерческой реализации, финансового состояния заемщика, наличия и качества обеспечения возврата займа и других существенных обстоятельств может принять следующие решения:

- о сохранении объема финансирования проекта в случае, если допущенные нарушения не приводят к увеличению риска невозврата займа и/или не реализации проекта (критичные проблемы реализации проекта отсутствуют);
- о признании задолженности проблемной, прекращении финансирования проекта полностью (досрочном истребовании займа) и применении мер принудительного урегулирования задолженности;
- о частичном прекращении финансирования проекта (досрочном истребовании части займа);
- о предоставлении/изменении вида и объема обеспечения исполнения обязательств по возврату предоставленного финансирования;

- о применении штрафных санкций, предусмотренных договором займа;
- о реструктуризации задолженности, включая установление нового графика погашения займа и уплаты процентов.

Решение экспертной комиссии может содержать, как весь комплекс мер, предусмотренных договором займа (полный либо частичный досрочный возврат займа, уплата повышенных процентов за пользование займом, применение штрафных санкций), так и любое из них.

13.4. Решение о полном или частичном прекращении финансирования проекта (досрочном истребовании займа или его части) может быть принято экспертной комиссией в случае:

- возникновения обстоятельств, предусмотренных типовыми ковенантами, установленными в договоре целевого займа, в т. ч. при нарушении сроков исполнения денежных обязательств, не предоставления обеспечения, в сроки, установленные настоящим Стандартом, в случае его утраты или ухудшения;
- возникновения обстоятельств, предусмотренных дополнительными ковенантами - основаниями для досрочного истребования, установленных в договоре целевого займа;
- принятия заемщиком решения о прекращении реализации проекта или фактического прекращения реализации проекта;
- выявления критичных проблем в реализации проекта, указанных в п. 13.5., являющихся неустранимым препятствием для его реализации в сроки, определенные договором займа.

13.5. Для целей настоящего Стандарта критичными для реализации проекта могут быть признаны следующие проблемы:

- заемщиком не обеспечено софинансирование проекта в объеме, предусмотренном договором займа (софинансирование составляет накопительным итогом менее 25% от установленных на соответствующий отчетный период значений);
- заемщиком в предусмотренные условиями программы сроки не осуществлено софинансирование за счет собственных средств (и/или аффилированных лиц, бенефициаров) в установленном условиями программы размере;
- заемщиком не получены разрешения/согласования/лицензии, необходимые для осуществления деятельности по проекту;
- имеется запрет на ввоз оборудования при невозможности технологической замены на другое оборудование;
- в ходе выполнения опытно-конструкторских и технологических работ по проекту установлена невозможность или нецелесообразность его реализации.

13.6. При наличии на счете на момент принятия решения о досрочном истребовании займа не израсходованных средств займа, Фонд осуществляет их списание.

13.7. Решение экспертной комиссии о реструктуризации задолженности принимается в случае, если проект реализован или его реализация будет завершена в период предоставляемой отсрочки/рассрочки исполнения денежного обязательства (за исключением невозможности реализации проекта по независящим от заемщика обстоятельствам).

13.8. Процентная ставка в случае реструктуризации займа на период, превышающий максимальный срок по программе финансирования с момента

предоставления займа, устанавливается в размере средневзвешенной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства на срок свыше 3 лет, опубликованной Банком России на дату принятия решения.

14. Мероприятия, реализуемые Фондом в случаях нарушений заемщиком условий, предусмотренных договором займа

14.1. Мероприятия, предусмотренные настоящим разделом, реализуются Фондом в случаях нарушения заемщиком графика платежей, календарного плана и/или технического задания, нарушения установленных договором займа ковенант, возникновении риска обесценения и/или утраты обеспечения, выявления фактов нецелевого использования средств, а также возникновении иных проблемных ситуаций.

14.2. В случае возникновения проблемной ситуации Фонд взаимодействует с заемщиком с целью выяснения обстоятельств допущенного нарушения и поиска вариантов нормализации ситуации.

14.2.1. При непоступлении платежей в погашение займа (процентов по займу) к указанному в договоре займа сроку Фонд:

- направляет заемщику письмо с требованием погасить просроченную задолженность в установленные Фондом сроки;

- при непогашении просроченной задолженности в установленные сроки вопрос выносится на рассмотрение рабочей группы Фонда, по результатам которого, с учетом текущего финансового положения заемщика и имеющихся данных о его возможном изменении, состояния обеспечения, достигнутых результатов проекта принимается решение:

- а) о предоставлении отсрочки (но не более 30 рабочих дней от даты допущенного нарушения);

- б) о вынесении на экспертную комиссию вопроса о реструктуризации займа (в том числе, предоставлении отсрочки на срок, превышающий указанный в п. п. а) настоящего пункта);

- в) о признании задолженности по займу срочной к взысканию и подаче иска в суд;

14.2.2. При наличии отклонений хода проекта от календарного плана, технического задания, несущих риски нарушения сроков реализации и/или недостижения результатов проекта, Фонд:

- запрашивает у заемщика объяснения причин допущенных отклонений и оценку их влияния на ход реализации проекта;

- по результатам анализа предоставленных объяснений заемщика принимает решение:

- а) о заключении дополнительного соглашения к договору займа по изменению календарного плана и/или технического задания (в случае, если риски нарушения сроков реализации и/или недостижения результатов проекта оцениваются Фондом как низкие);

- б) о вынесении вопроса на рассмотрение экспертной комиссии Фонда.

14.2.3. При невыполнении заемщиком установленных целевых показателей эффективности Фонд:

- запрашивает у заемщика объяснения о причинах невыполнения, а также план-график достижения установленных показателей;

- контролирует выполнение указанного плана-графика.

Фонд не реже одного раза в год информирует наблюдательный совет о выполнении заемщиками установленных целевых показателей.

14.2.4. При нарушении заемщиком ковенант, установленных договором займа, Фонд:

- запрашивает у заемщика объяснения причин допущенных нарушений, а при наличии нарушений финансовых ковенант - также план-график их устранения (при необходимости);

- по результатам анализа предоставленных объяснений заемщика оценивает правовые и (или) финансовые риски последствий нарушения ковенант и принимает решение:

- а) если указанные риски оцениваются Фондом как высокие - о вынесении вопроса на рассмотрение экспертной комиссии Фонда;

- б) в иных случаях об урегулировании ситуации путем установления заемщику сроков для устранения допущенных нарушений и (или) оформления дополнительного соглашения к договору займа (при необходимости) и осуществляет мониторинг устранения нарушений.

14.2.5. При возникновении риска обесценения и/или утраты обеспечения возврата займа Фонд:

- составляет совместно с заемщиком соответствующий акт и взаимодействует с заемщиком с целью выяснения причины обесценения и/или утраты обеспечения и обсуждения вариантов нормализации ситуации;

- предлагает заемщику заменить обеспечение или предоставить дополнительное обеспечение возврата займа в оговоренные сроки;

- в случае отказа заемщика предоставить обеспечение и (или) нарушении установленных сроков его предоставления выносит вопрос на рассмотрение экспертной комиссии Фонда.

14.2.6. При выявлении фактов нецелевого использования средств заемщиком:

- заемщику предлагается осуществить возврат на счет израсходованных нецелевым образом средств в установленные Фондом сроки;

- в случае невыполнения заемщиком требования Фонда о возврате денежных средств, вопрос выносится на рассмотрение экспертной комиссии.

14.3. При выявлении обстоятельств, предоставляющих Фонду право досрочного взыскания или свидетельствующих о нецелевом использовании средств займа, неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком обязательств по возврату основного долга и/или уплате процентов, Фонд вправе произвести списание денежных средств со счета в соответствии с заранее данным заемщиком акцептом (при наличии) на списание денежных средств со счета.

14.4. Экспертная комиссия Фонда с учетом достигнутых результатов проекта, возможности их коммерческой реализации, финансового состояния заемщика, наличия и качества обеспечения возврата займа и других существенных обстоятельств принимает решение по вопросу дальнейшей судьбы займа:

- об изменении объема финансовой поддержки проектов, решение о финансировании которых было принято ранее;

- о досрочном возврате предоставленных денежных средств;

- о согласовании вида и объема обеспечения исполнения обязательств по возврату предоставленного финансирования;
- о реструктуризации задолженности, включая установление нового графика погашения займа и уплаты процентов, утверждение условий мировых соглашений.

Решение экспертной комиссии может содержать, как весь комплекс требований, предусмотренных договором займа (досрочный возврат займа, уплата повышенных процентов за пользование займом, применение штрафных санкций), так и любое из них.

14.5. На основании решения экспертной комиссии Фонд обеспечивает реализацию необходимых процедур.

**Виды и требования к качеству Основного обеспечения,
принимаемого Фондом по финансируемым проектам**

<i>Независимые гарантии и поручительства</i>		
Вид обеспечения	Дисконт, в %	Условия принятия обеспечения
<p>Независимые гарантии кредитных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:</p> <p>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;</p> <p>2) кредитные организации, соответствующие следующим критериям²:</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ; • собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд, руб.; • участие в системе обязательного страхования вкладов; • включение в перечень кредитных организаций, публикуемый на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе «Информация по кредитным организациям»³ 	<p>0%</p>	<p>Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: безотзывная, срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии.</p> <p>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 месяцев.</p>

² Критерии в соответствии п. 11 Правил инвестирования временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.12.2011г. № 1080.

³ Перечень кредитных организаций, имеющих право на открытие счетов и покрытых (депонированных) аккредитивов, заключение договоров банковского счета и договоров банковского вклада (депозита) с хозяйственными обществами, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности Российской Федерации, а также обществами, находящимися под их прямым или косвенным контролем, по основаниям, предусмотренным частями 1 и 2 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 213-ФЗ.

<p>Гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», региональных фондов содействия кредитованию МСП.</p>	0%	Гарантия или поручительство должны быть безотзывными.
<p>Поручительства субъектов Российской Федерации.</p>	0%	

<p>Поручительства и независимые гарантии юридических лиц⁴ при условии, что их финансовое положение может быть оценено Фондом как устойчивое</p>	0%	<p>Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям: безотзывная, срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. 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.</p>
<p>Залог имущества и имущественных прав (за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к настоящему Стандарту)</p>		
<p>Драгоценные металлы, в стандартных и/или мерных слитках, соответствующие государственным и отраслевым стандартам Российской Федерации и международным стандартам качества, а также драгоценные металлы, отражаемые на обезличенных металлических счетах</p>	0%	<p>Обязательное хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные средства Фонда. Перечень кредитных организаций для открытия счетов и размещения временно свободных денежных средств определяется приказом Генерального директора</p>
<p>Движимые и недвижимые имущественные активы</p>		

⁴ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитариум и банки

Жилая недвижимость (квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома/комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.	15%	Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание.
Коммерческая недвижимость (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 (при условии, что срок аренды превышает не менее чем на 5 лет срок возврата Займа).	20%	
Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности); права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее чем на 5 лет срок возврата Займа).	25%	
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;	25%	
Оборудование и транспортные средства (технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование).	25%	Оборудование должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету.
Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам) на поставку оборудования и транспортных	25%	Оборудование и средства должны быть переданы в залог после полной оплаты и принятия к бухгалтерскому учету.

<p>средств (технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование), приобретаемых за счет средств, предоставленных Фондом.</p>		<p>Оборудование и транспортные средства после передачи в залог должны быть застрахованы на весь срок действия договора займа от рисков гибели и утраты со страховой суммой равной залоговой стоимости имущества по договору залога и указанием Фонда в качестве Выгодоприобретателя по договору страхования по риску гибели оборудования и транспортных средств.</p>
<p>Объекты незавершенного строительства; 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>	<p>40%</p>	<p>Право собственности на объект незавершенного строительства должно быть оформлено</p>

Финансовое положение юридического лица⁴ может быть оценено как устойчивое⁵ при одновременном соблюдении следующих условий:

- выполнение показателя Чистый долг/ЕБИТДА⁶ - не более 6 за два последних квартала;
- отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.
- размер чистой прибыли гаранта за последний завершённый финансовый год должен составлять не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом;
- суммарный среднедневной остаток на расчетных и депозитных счетах за последний завершённый финансовый год и суммарный среднедневной остаток на расчетных и депозитных счетах за последний отчетный период текущего финансового года должен составлять не менее 1/2 суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом;
- отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, чистая прибыль валюта баланса
- Анализ динамики выручки от реализации и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершённого финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года.

⁴ За исключением кредитных организаций.

⁵ Анализ финансового положения осуществляется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности компании, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства, в том числе консолидированной финансовой отчетности в случае, если ее составление предусмотрено требованиями федеральных законов.

⁶ 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).

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

Анализ суммарного среднедневного остатка на расчетных и депозитных счетах осуществляется на основании справок (выписок) коммерческих банков:

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

- Юридическое лицо не находится в процессе ликвидации/банкротства

Виды дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам

- Поручительства физических лиц.
- Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к Основному обеспечению.
- Другие виды Обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к Основному обеспечению.
- Права на результаты интеллектуальной деятельности (по решению экспертной комиссии).

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (ст. 336 Гражданского кодекса РФ):
 - объекты гражданских прав, ограниченные в обороте (ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
 - имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
 - виды объектов гражданских прав, нахождение в обороте не допускается должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).
2. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством РФ: вооружение, боеприпасы, военная техника, все виды ракетного топлива, ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и т.д.
3. Земельные участки, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса РФ:
 - находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий, из состава земель лесного фонда, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, занятые объектами космической инфраструктуры и т.д.;
4. 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.
5. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).
6. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ "О недрах").
7. 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").
8. 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").
9. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).

10. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъяты из оборота, свободная реализация которых запрещена.
11. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
12. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.
13. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Стандарте.
14. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам), за исключением прав, описанных в Приложении № 1.
15. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.
16. 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 лишает предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.
17. Государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке.
18. Акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.