**Приложение №1 к Стандарту Фонда**

**"Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве**

**финансирования проектов"**

**Виды и требования к Основному обеспечению,**

**принимаемому Фондом развития промышленности Тульской области при финансировании проектов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид обеспечения** | **Дисконт, в %** | **Условия принятия обеспечения** |
| **I** | **Независимые гарантии** **кредитных организаций,** соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом Фонда | **0%** | Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее, чем на 6 месяцев.  Перечень кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, обновляется ФРП РФ не реже одного раза в квартал. |
| **II** | **Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", независимые гарантии кредитных организаций, входящих в Группу Внешэкономбанка, зарегистрированных на территории Российской Федерации.** | **0%** | Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям: безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее, чем на 6 месяцев .  Поручительство государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» должно отвечать следующим условиям: предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательств по возврату займа на 1 год. Неустойка за неисполнение обязательств поручителем устанавливается в твердой денежной сумме в размере не менее 5 млн рублей. |
| **III** | **Гарантии и поручительства АО "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", региональных фондов содействия кредитованию МСП, АО "МСП Банк"** | **0%** | Гарантия должна быть безотзывной Поручительство должно предусматривать субсидиарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 120 дней. |
| **IV** | **Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115- 117 БК РФ** | **0%** |  |
| **V** | **Страхование Акционерным обществом "Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (АО ЭКСАР")** | **0%** |  |
| **VI** | **Поручительства и независимые гарантии юридических лиц[[1]](#footnote-1)** при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом Фонда | **0%** | Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям: безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее чем на 6 месяцев |
| **VII** | **Поручительства и независимые гарантии международных финансовых организаций, международных организаций развития с участием Российской Федерации2:**  **• Евразийский банк развития.** | **0%** | Независимая гарантия международной организации должна отвечать условиям: безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц. В случае если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее чем на 6 месяцев. Поручительство международной организации должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год |
| **VIII** | **Поручительства лизинговых компаний** (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда) | **0%** | Поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. |
| **IХ** | **Залог имущества и имущественных прав,** за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к стандарту Фонда № СФТ-02: |  | Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке[[2]](#footnote-2)  Имущество не должно быть предметом финансовой аренды (лизинга) или аренды, предусматривающей выкуп арендованного имущества, или получено собственником для обеспечения обязательств пожизненного содержания, пожизненной или периодической ренты. |
|  | **Драгоценные металлы** | **0%** | В залог принимаются драгоценные металлы в стандартных и/или мерных слитках, соответствующие государственным и отраслевым стандартам Российской Федерации и международным стандартам качества, а также драгоценные металлы, отражаемые на обезличенных металлических счетах. Обязательно хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные средства Фонда, перечень которых определяется приказом Директора Фонда |
|  | ***Недвижимое имущество:*** |  |  |
|  | *Жилая недвижимость* | **15-22,5%** | В залог принимаются квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома/комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.  Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание. |
|  | *Коммерческая недвижимость* | **20-30%** | Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес-парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логистические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые, коммерческие, фитнес-центры, АЗС (включая земельный участок, сооружения и оборудование) и др.  Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты коммерческой недвижимости, принимаются в залог при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа |
|  | *Промышленная недвижимость* | **25-37,5%** | Для целей принятия в залог к промышленной недвижимости относятся здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности.  Права долгосрочной аренды на земельные участки, на которых расположены указанные объекты (при условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа) |
|  | *Земельные участки* | **25-37,5%** | В залог принимаются земельные участки из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики и иные земельные участки данных категорий земель, земельные участки из состава земель населенных пунктов свободные и застроенные |
|  | *Объекты незавершенного строительства* | **40%-60%** | В залог принимаются объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности.  Не могут быть приняты в залог объекты незавершенного строительства с просроченными сроками разрешения на строительство и/или просроченными сроками ввода в эксплуатацию указанного в проектной документации объекта |
|  | ***Движимое имущество***  *(оборудование)* |  | В залог принимается: - технологическое оборудование, прочие машины и оборудование, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу; - оборудование, приобретаемое Заемщиком в собственность в рамках реализации проекта, оплачиваемое полностью или частично за счет средств займа Оборудование, принимаемое в обеспечение, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем |
| **25-37,5%** | - для технологического оборудования. |
| **35%-52,5%** | - для прочих машин и оборудования (включая машины и оборудование мобильного/передвижного типа для нефтедобычи и обслуживания скважин). |
|  | ***Движимое имущество***  *(транспортные средства)* |  | В залог принимается автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу. Транспортное средство, принимаемое в залог Фондом, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем |
|  |  | **30-45%** | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 3-х лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом; |
|  |  | **35-52,5%** | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом; |
|  |  | **40-60%** | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом; - для иных транспортных средств. |
|  | ***Обеспечительный платеж*** | **0** | - внесение на счет Фонда денежной суммы;  - проценты, установленные статьей 317.1 ГК РФ, не начисляются. |

**Критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц и лизинговых компаний**

Финансовое положение юридического лица (оценивается по состоянию на последний отчетный период) может быть оценено как устойчивое при одновременном соблюдении следующих условий:

1. Юридическое лицо соответствует следующим требованиям:

* выполнение показателя Чистый долг/EBITDA[[3]](#footnote-3) – не более 6;
* размер выручки от реализации за последний завершенный финансовый год должен составлять не менее трехкратной суммы займа;
* отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей[[4]](#footnote-4): выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.

Анализ динамики выручки от реализации и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам двух последних завершенных финансовых лет с предшествующим финансовым годом.

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

Юридическое лицо признается соответствующим настоящему требованию при выполнении требования в отношении динамики не менее чем четырёх из шести анализируемых значений показателей (выручка от реализации, прибыль от продаж и валюта баланса по итогам года, а также по итогам последнего отчетного периода).

* Бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях, если обязательный аудит бухгалтерской отчётности предусмотрен законодательством[[5]](#footnote-5) либо аудит был проведен по инициативе юридического лица). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения. Если на момент представления бухгалтерской отчетности за последний завершённый финансовый год аудиторское заключение отсутствует, оно должно быть представлено в Фонд после его составления в срок не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения.

1. Юридическое лицо не находится в процессе ликвидации/ банкротства.

**Приложение № 2 к Стандарту Фонда**

**«Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов»**

**Виды Дополнительного обеспечения,**

## принимаемого Фондом развития промышленности Тульской области по финансируемым проектам

1. Поручительства физических лиц.

1. Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к Основному обеспечению.

1. Другие виды Обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к Основному обеспечению.

**Приложение № 3 к Стандарту Фонда**

**«Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов»**

## Виды имущества, не принимаемого Фондом развития промышленности Тульской области 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).

1. 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.
2. 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 административнотерриториальные образования, объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний и т.д.

1. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).
2. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ "О недрах").
3. 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").
4. 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").
5. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).
6. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.
7. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).
8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.
9. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем стандарте.
10. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).
11. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.
12. 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.
13. Государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке.
14. Акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.

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

   2 Международные организации, соответствующие критерию оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций, установленному Наблюдательным советом Фонда "долгосрочный рейтинг в национальной и/или иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств", независимые гарантии (поручительства) которых принимаются в соответствии с решением Наблюдательного совета [↑](#footnote-ref-1)
2. В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской

   Федерации" (статья 9, п.4) [↑](#footnote-ref-2)
3. Показатель Чистый долг/EBITDA 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). [↑](#footnote-ref-3)
4. Не распространяется на организации, включенные в Сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса (в том числе на дочерние общества таких организаций). [↑](#footnote-ref-4)
5. Данный критерий является обязательным при наступлении срока, установленного действующим законодательством для проведения обязательного аудита. До указанного срока в случае отсутствия аудиторского заключения за последний завершённый финансовый год представляется аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за предшествующий год (если обязательный аудит в предшествующем году был предусмотрен законодательством). [↑](#footnote-ref-5)