

УТВЕРЖДЕН
решением Наблюдательного совета
фонда «Центр поддержки предпринимательства
Калининградской области»
Протокол заседания Наблюдательного совета
№ 05/2023 от «13» апреля 2023 года

СТАНДАРТ ФОНДА

ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЕКТОВ

Редакция 1.2

№ СФ-2

Калининград
2023

Оглавление

1. Введение	3
2. Основные термины и определения.....	3
3. Виды используемого Фондом обеспечения.....	4
4. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа	7
5. Контроль состояния обеспечения исполнения договора займа	8
Приложение № 1.....	10
Приложение № 2.....	12
Приложение № 3.....	13
Приложение № 4.....	15

1. Введение

1.1. Настоящий стандарт устанавливает требования фонда «Центр поддержки предпринимательства Калининградской области» (далее – Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.

В случаях участия Фонда в софинансировании проектов в соответствии с соглашениями, заключенными с федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), положения настоящего стандарта применяются в части, не противоречащей стандарту СФ-И-82 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов», утвержденному Наблюдательным советом федерального государственного автономного учреждения «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности).

При наличии противоречий между положениями указанных стандартов применяются положения стандарта СФ-И-82 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов».

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом бюджетных средств. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом субъектом деятельности в сфере промышленности, представившим документы в Фонд для получения финансирования (далее – Заемщик), выданного займа.

2. Основные термины и определения

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

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.

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.

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

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

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.

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 обеспечения¹, отсутствие или наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика или залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

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:

1) ликвидные активы – активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 180 дней, а для обращающихся ценных бумаг – не более 20 рабочих дней);

2) значимые активы – профильные ключевые активы Заемщика или залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению их деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход; профильные неключевые 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 гарантии 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

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

обеспечению учитывается наличие или 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 имущественного комплекса или его автономную часть).

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

3.6. Дополнительное обеспечение используется в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации основного обеспечения, влияния на бизнес заемщиков, залогодателей и/или поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников и 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. Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения, приведены в Приложении № 3.

Фонд не принимает в качестве обеспечения охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).

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

3.9. 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.

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

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.

3.11. Обеспечение признается достаточным, если залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству) основного обеспечения равен или превышает размер основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

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

Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных организаций (с учетом НДС). Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты

проведения оценки и составления отчета.

Оценочная стоимость предлагаемого в залог имущества, приобретаемого в процессе реализации проекта и оплачиваемого полностью или частично на средства, предоставленные Фондом, определяется по цене его приобретения.

Оценка обеспечения и его оформление осуществляются за счет Заемщика (за исключением госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях).

3.12. Фонд формирует перечень рекомендуемых оценочных организаций, 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.

3.13. Решение о составе (изменении состава) обеспечения, отнесении его к основному и / или дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к финансированию, принимает Наблюдательный совет Фонда.

Наблюдательный Совет может принять решение о принятии в залог, не предусмотренного настоящим стандартом, имущества (имущественного права) в отношении конкретного реализуемого проекта, исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

Решение принимается с соблюдением ограничений действующего закона в отношении имущества, залог которого ограничен или запрещен законом Российской Федерации.

3.14. В целях обеспечения возврата займа Фонд в договорах займа устанавливает ковенанты (условия досрочного истребования займа), которые могут быть типовыми и дополнительными. Основная цель установления таких ограничений – снижение рисков невозврата бюджетных средств, предоставленных в качестве финансовой поддержки проекта.

3.15. Типовые ковенанты применяются для всех заемщиков. В качестве типовых ковенант Фонд применяет следующие условия:

«Фонд имеет право досрочно потребовать от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по займу по любому из следующих оснований:

1) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в том числе несвоевременное и / или неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование займа или части займа не по целевому назначению;

2) неисполнение Заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам и / или договорам займа Заемщика с третьими лицами;

3) утрата и / или ухудшение обеспечения исполнения обязательств по договору

или условий такого обеспечения (в случае если Заемщик в течение 10 дней с момента утраты и /или ухудшения обеспечения не предоставит иное обеспечение, удовлетворяющее требованиям Фонда);

4) принятие в отношении лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (залогодателя, поручителя и др.), органом управления такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации или ликвидации;

5) 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 процентов балансовой стоимости активов Заемщика на дату вступления решения суда первой инстанции в законную силу;

6) возбуждение в отношении Заемщика и /или лица, предоставившего обеспечение, процедуры банкротства, признание Заемщика и /или лица, предоставившего обеспечение, банкротом;

7) выявление Фондом факта представления Заемщиком недостоверной информации, заявлений или гарантий;

8) отмена, аннулирование, приостановление или иное ограничение в действии какого-либо разрешения или лицензии Заемщика и / или лица (лиц), предоставившего обеспечение, имеющие, по мнению Фонда, существенное значение для должного исполнения обязательств по займу;

9) наличие возникшего в период предоставления займа ограничения прав Заемщика по распоряжению денежными средствами, находящимися на любом счете Заемщика, в размере более 5 процентов от суммы займа или балансовых активов Заемщика (в зависимости от того, что меньше), в том числе:

1) предъявление требований, помещенных в картотеку «Расчетные документы, не оплаченные в срок»,

2) приостановление операций по счету Заемщика,

3) наложение ареста на денежные средства на счете Заемщика,

4) обращение взыскания на денежные средства на счете Заемщика

10) изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом.».

3.16. Дополнительные ковенанты устанавливаются Фондом исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

3.17. Решение о составе ковенант принимает Наблюдательный совет.

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

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

1) изучение финансового состояния Заемщика, его кредитной истории и деловых связей;

2) согласование предоставляемого обеспечения при формировании проекта решения Наблюдательного совета;

3) подготовка соответствующих договоров и иных юридических документов

по обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

4.2. При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого обеспечения с приложением комплекта документов по нему. Информация о составе комплектов документов, представляемых в Фонд в зависимости от вида обеспечения, публикуется на сайте Фонда.

4.3. Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии со стандартами Фонда. Экспертиза включает анализ достаточности предлагаемого обеспечения. По результатам экспертизы Фондом могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому обеспечению.

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

4.5. После принятия Наблюдательным советом решения об одобрении предоставления финансового обеспечения проекта Директор Фонда:

- 1) подписывает комплект документов по выдаче займа;
- 2) в случае невыполнения Заемщиком условий по обеспечению принимает решение об отказе в выдаче займа.

5. Контроль состояния обеспечения исполнения договора займа

5.1. В течение срока действия договора займа ответственный сотрудник Фонда регулярно контролируют состояние обеспечения займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и прочих.

5.2. Для осуществления контроля ответственный сотрудник Фонда использует права, оговоренные в договорах, включая право требовать все необходимые первичные бухгалтерские и отчетные документы.

5.3. В случае установления факта утраты или ухудшения состояния обеспечения ответственный сотрудник Фонда составляет совместно с Заемщиком соответствующий акт и проводит переговоры с Заемщиком по вопросу замены и / или дополнения предоставленного обеспечения.

По результатам проведенных переговоров ответственный сотрудник Фонда представляет Директору Фонда предложения:

- 1) потребовать замену обеспечения или предоставление дополнительного обеспечения путем заключения соответствующих договоров;
- 2) отказаться от предоставленного обеспечения путем расторжения существующих договоров и потребовать досрочного возврата займа.

По результатам изучения предложений Директор выносит вопрос на рассмотрение Наблюдательного совета. Дальнейшие действия по проекту осуществляются в соответствии с решением Наблюдательного совета.

5.4. При непоступлении платежей в погашение займа и / или уплату процентов к указанному в договоре займа сроку ответственный сотрудник Фонда официальным письмом информирует Заемщика и Залогодателя о непоступлении средств и нарушении условий договора займа, а также принимает меры к скорейшему

погашению задолженности.

5.5. В случае неустранения Заемщиком нарушений условий договора займа, указанных в пункте 5.4 настоящего стандарта, ответственный сотрудник Фонда инициирует претензионно-исковую работу и мероприятия по реализации обеспечения для возврата займа.

5.6. Взыскание на заложенное имущество может осуществляться Фондом во внесудебном порядке в соответствии с условиями договора залога.

Приложение № 1
к Стандарту Фонда «Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов»

**Виды основного обеспечения,
принимаемого Фондом по финансируемым проектам²**

№ п/п	Виды обеспечения	Дисконт, процентов
1.	<p>Гарантии³ 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 2 ступени ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной или иностранной валюте;</p> <p>2. кредитные организации, соответствующие следующим критериям:</p> <p>1) наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ;</p> <p>2) собственные средства (капитал) в размере не менее 25 миллиардов рублей;</p> <p>3) участие в системе обязательного страхования вкладов;</p> <p>4) наличие кредитной организации в перечне кредитных организаций, публикуемом на официальном сайте Центрального Банка Российской Федерации в разделе «Информация по кредитным организациям»</p>	0
2.	<p>Гарантии и поручительства акционерного общества «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» (в объеме ответственности, предусмотренной гарантией или поручительством).</p>	0
3.	<p>Апартаменты, жилая недвижимость (квартиры, многоквартирные жилые дома и комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.), при предоставлении документов о наличии в собственности залогодателя иной жилой недвижимости, а также за исключением недвижимости граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание.</p>	не менее 10
4.	<p>Коммерческая недвижимость (офисы и офисные центры,</p>	не менее 10

² Ставка дисконта может быть изменена по решению Наблюдательного совета Фонда

³ Гарантия должна отвечать условиям: безусловная или условная, 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.

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.

	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 и др.)	
5.	Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и / или технологически задействованные в производственной деятельности)	не менее 15
6.	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, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения	не менее 15
7.	Технологическое оборудование, прочие машины и оборудование	не менее 20
8.	Автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства, произведенные до 2000 года (включительно)	не менее 30
9.	Автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства, произведенные с 2001 года (включительно)	не менее 20
10.	Объекты незавершенного строительства (если права собственности на объект незавершенного строительства оформлены)	не менее 20

Приложение № 2

к Стандарту Фонда «Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов»

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

1. Поручительства юридических и физических лиц
2. Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество
3. 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 финансового обеспечения проектов»

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (статья 336 Гражданского кодекса Российской Федерации):

1) объекты гражданских прав, ограниченные в обороте (статья 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);

2) имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (пункт 1 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации)

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

3. Земельные участки, перечисленные в статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (статья 8 Лесного кодекса Российской Федерации)

5. Участки недр (статьи 1, 2 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»)

6. Части земельных участков, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (статья 63 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

7. Доли в праве собственности на земельный участок (статья 62 Закона Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 Закона Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (статья 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации)

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

10. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).

11. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

12. Имущество, находящееся за пределами Калининградской области (кроме

объектов недвижимости, находящихся в Российской Федерации, в случаях, когда осмотр имущества и регистрационные действия происходят за счет Заявителя).

13. Доли в праве собственности на объекты недвижимости, за исключением случаев, когда в залог предлагаются 100% долей всего объекта или в случаях, когда доли выделены в натуре, т.е. имеется возможность идентифицировать предмет залога (площадь, номера помещений, адресные ориентиры и т.д.).

Приложение № 4

к Стандарту Фонда «Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов»

**Оформление в залог приобретаемого в процессе реализации проекта
имущества**

1. При оформлении в залог имущества, приобретаемого полностью или частично на средства займа, применяются все требования, установленные настоящим стандартом.

2. Оценочная (рыночная) стоимость предлагаемого в залог, приобретаемого в процессе реализации проекта на средства, предоставленные Фондом, определяется по цене его приобретения. Залоговая стоимость рассчитывается с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в Приложении № 1 настоящего стандарта.

3. Имущество, приобретаемое на средства льготного займа и предлагаемое в залог, должно быть оформлено в залог в течение 30 (Тридцати) дней после подписания акта приема-передачи между заемщиком и поставщиком. При нарушении данного условия процентная ставка по льготному займу увеличивается на 10% (Десять) процентов.»