**Приложение № 5**

к Стандарту Фонда «Условия и порядок предоставления займов

в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

для сохранения численности занятых

**Требования к обеспечению**

Настоящее приложение устанавливает требования Фонда к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами займа.

**1. Основные термины и определения**

**Достаточность обеспечения –** отношение суммы залоговой стоимости к размеру основного долга.

**Заемщик** – российское юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключивший с Фондом договор займа, и предоставивший документы в Фонд для участия в программе финансирования.

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

**Поручитель** – физическое или юридическое лицо, имеющее 25 и более процентов доли в уставном капитале компании, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору займа. В отношении поручителей – нерезидентов Российской Федерации может быть принято иное решение Наблюдательным советом Фонда.

**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 и поручительство.

**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.

**2. Виды используемого Фондом обеспечения**

2.1. Обеспечение, принимаемое Фондом, оценивается на предмет достаточности и качества.

2.2. 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]](#footnote-1), отсутствие или наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика или залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

2.3. Имущество, принимаемое Фондом в качестве 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, изъятие которых приведет к прекращению деятельности Заемщика/Залогодателя или деятельности независимых бизнес - единиц, приносящих доход. Для залогодателей – физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости.

2.4. На момент выдачи займа обеспечение признается достаточным, если суммарно залоговая стоимость равна или превышает 70 процентов основного долга и процентов за весь срок займа. По решению Наблюдательного совета требование к достаточности обеспечения может быть увеличено до 100 (ста) процентов (от основного долга и процентов за весь срок займа) в случае наличия повышенных рисков по заявке.

2.5. Оценочная (рыночная) стоимость залога, определяется на основании отчетов оценочных компаний. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты подготовки и составления отчета.

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

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

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

2.6. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в Таблице № 1.

2.7. Виды и требования к качеству основного обеспечения, принимаемого Фондом по займам, приведены в Таблице № 1.

Таблица № 1 Виды обеспечения, принимаемого Фондом по займам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды обеспечения** | **Дисконт, процентов** |
| 1. | Жилая недвижимость и апартаменты (квартиры, многоквартирные жилые дома и комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.), за исключением недвижимости граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание | 10 |
| 2. | 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 и др.) | 10 |
| 3. | Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и / или технологически задействованные в производственной деятельности) | 15 |
| 4. | 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 | 15 |
| 5. | Технологическое оборудование, прочие машины и оборудование | 20 |
| 6. | Автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства |  |
| 6.1 | произведенных до 2000 года (включительно) | 30 |
| 6.2 | произведенных с 2001 года (включительно) | 20 |
| 7. | Объекты незавершенного строительства (если права собственности на объект незавершенного строительства оформлены) | 20 |
| 8. | Гарантии[[2]](#footnote-2) кредитных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:  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;  2. кредитные организации, соответствующие следующим критериям:  1) наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ;  2) собственные средства (капитал) в размере не менее 25 миллиардов рублей;  3) участие в системе обязательного страхования вкладов;  4) наличие кредитной организации в перечне кредитных организаций, публикуемом на официальном сайте Центрального Банка Российской Федерации в разделе «Информация по кредитным организациям». | 0 |

2.8. Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения:

2.8.1. 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)

2.8.2. 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.

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

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

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

2.8.6. 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 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

2.8.7. Доли в праве собственности на земельный участок (статья 62 Закона Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 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 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

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

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

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

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

2.11. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) не допускается в качестве обеспечения, за исключением имущества, находящегося в залоге в организациях инфраструктуры поддержки СМСП Калининградской области и АО «Корпорация развития Калининградской области». Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве основного обеспечения.

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

2.13. Допускается оформление в последующий залог имущества, находящегося в залоге у Фонда, при сохранении условия его достаточности по всем текущим обязательствам перед Фондом. В данном случае применяются все требования, установленные настоящим приложением.

1. Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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 льготного займа предусмотрена последующая замена гарантии на залог имущества (в том числе оборудования), в том числе приобретаемого в процессе реализации проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления залога данного имущества, не менее, чем на 6 месяцев. [↑](#footnote-ref-2)