**Приложение № 5** к Программе фонда «Центр поддержки

предпринимательства Калининградской области» «Финансирование

проектов по вовлечению объектов культурного наследия

в хозяйственный оборот Калининградской области»

**Требования к обеспечению**

Настоящее приложение устанавливает требования Фонда к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с Программой «Финансирование проектов по вовлечению объектов культурного наследия в хозяйственный оборот Калининградской области»

**1. Основные термины и определения**

**Залогодатель** – СМСП, которому принадлежит на праве собственности или на праве аренды имущество, предоставленное в качестве залога в обеспечение обязательств по договору займа.

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

**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.

**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 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. 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** |
|  | **Залоги** |  |
| **1.** | **Объект культурного наследия, на вовлечение которого в хозяйственный оборот Калининградской области запрашивается заем** |  |
| 1.1. | Право аренды объекта культурного наследия, принадлежащее залогодателю | 30 |
| 1.2. | Объект культурного наследия, принадлежащий залогодателю на праве собственности | 20 |
| 2. | **Основные средства, приобретаемые для запуска проекта** |  |
| 2.1. | Движимое имущество (оборудование, мебель и пр.), приобретаемое в процессе реализации проекта за счет средств займа | 50 |

2.4. Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве обеспечения**:**

2.4.1. 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)

2.4.2. 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.

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

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

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

2.4.6. 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)»)

2.4.7. 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)»)

2.4.8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (статья 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), или которое является долевой собственностью нескольких лиц, за исключением случаев

передачи в залог долей всеми участниками долевой собственности по одному договору залога (одной сделке).

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

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

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

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

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

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

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

2.11.  В целях сокращения временных затрат на рассмотрение вопросов, связанных с возможностью принятия отчетов оценщиков при финансировании льготных займов, Фонд рекомендует своим заемщикам обращаться к оценочным компаниям, включенным в перечень рекомендованных и размещённом на сайте Фонда. 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. Оформление в залог приобретаемого в процессе реализации проекта имущества**

3.1. При оформлении в залог имущества, приобретаемого на средства займа, применяются все требования, установленные Программой.

3.3. Имущество, приобретаемое на средства займа и предлагаемое в залог (за исключением недвижимого имущества), должно быть оформлено в залог в течение 30 (Тридцати) дней после подписания акта приема-передачи между заемщиком и поставщиком.

1. Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости. [↑](#footnote-ref-1)