

**УТВЕРЖДЕН**

Решением Наблюдательного совета  
Фонда развития промышленности  
Донецкой Народной Республики,  
протокол от 12.12.2024 № 30

**СТАНДАРТ**  
**ФОНДА РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ**  
**ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ,**  
**ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ**  
**ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ**

**№ СФ – 02**

**Редакция 2.0**

**г. Донецк**  
**2024 г.**

## Предисловие

1. Разработан Фондом развития промышленности Донецкой Народной Республики в соответствии с Методическими рекомендациями Министерства промышленности и торговли Российской Федерации для разработки программ заёмного финансирования региональных фондов развития промышленности на территориях новых субъектов Российской Федерации (письмо Минпромторга РФ от 28.02.2023 № 19176/02).

2. Согласован Министерством промышленности и торговли Российской Федерации (письмо от 12.04.2023 № 37574/02).

3. Утвержден Наблюдательным советом Фонда развития промышленности Донецкой Народной Республики (в редакции 2.0) 12.12.2024 (протокол № 30, вопрос 3).

4. Введен в действие с 01.01.2025 приказом директора Фонда развития промышленности Донецкой Народной Республики от 18.12.2024 № 195-ОД «О введении в действие Стандарта Фонда № СФ-02 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов» в редакции 2.0.

5. Настоящий стандарт применяется для проектов, решения об одобрении которых приняты Экспертным советом и Наблюдательным советом Фонда развития промышленности Донецкой Народной Республики с момента введения его в действие.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Стандарт устанавливает требования Фонда развития промышленности Донецкой Народной Республики (далее – ФРП ДНР, Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом бюджетных средств. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом Заемщиком выданного Займа.

1.3. При финансировании проектов совместно с ФГАУ «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности), Фонд руководствуется стандартами, внутренними документами Фонда развития промышленности.

## 2. Основные термины и определения

**Бенефициарный владелец** – физическое лицо, которое, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет юридическим лицом или имеет в нем преобладающее участие (более 25 процентов в капитале), либо имеет возможность контролировать его действия в силу иных оснований.

**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.

**Группа лиц** – совокупность физических и юридических лиц, каждое из которых способно оказывать влияние на деятельность (или деятельность которого находится под влиянием) таких юридических и (или) физических лиц, и (или) находящиеся под влиянием (контролем) одного юридического и (или) физического лица, и признаваемые таковыми в соответствии с законодательством Российской Федерации или в силу экономического влияния.

**Достаточность обеспечения** – отношение суммы залоговой стоимости принимаемых в качестве Основного обеспечения, к размеру основного долга и подлежащих уплате процентов по займу.

**Заём** – целевой заем, предоставленный ФРП ДНР в качестве финансирования проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

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

**Залогодатель** - заемщик или третье лицо, которому принадлежит 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.

**Наблюдательный совет** – коллегиальный орган управления ФРП ДНР, к компетенции которого относится принятие решения о предоставлении финансовой поддержки по проектам.

**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.

**Обеспечение возврата займа** - 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, гарантию и другие виды.

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

**Спецтехника** – специальное техническое средство, самоходная машина или механизм на колесном, пневматическом или гусеничном ходу, а также прочие специальные автомобили, на шасси которых установлены агрегаты, установки, имеющие определенное назначение в производственном процессе Заявителя.

**Экспертный совет** – коллегиальный совещательный орган ФРП ДНР, к компетенции которого относится проведение экспертизы проектов для финансирования за счёт средств Фонда и подготовка заключений по итогам экспертизы проектов для Наблюдательного совета.

### **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<sup>1</sup>, отсутствие/наличие обременений,

---

<sup>1</sup> Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке

состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

3.3. По результатам проведенной 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) ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки;

2) значимым активам: профильные ключевые активы Заемщика/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 при соответствии критериям финансовой устойчивости, указанным в Приложении 3 или залог прав требований денежных средств по контракту.

Заявители, соответствующие критериям финансовой устойчивости, не являющиеся публичным акционерным обществом, государственной корпорацией либо ее дочерним обществом в качестве обеспечения могут предоставлять поручительства бенефициарных владельцев (за исключением Заявителей, в отношении которых идентификация бенефициарных владельцев не проводится) и физического лица - единоличного исполнительного органа Заявителя в объеме основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

Виды Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в Приложении № 1, требования к качеству Основного обеспечения (включая критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц, дисконты, применяемые для определения залоговой стоимости Обеспечения по Займу) устанавливаются Наблюдательным советом Фонда.

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 бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта. Дополнительным обеспечением может выступать поручительство бенефициарных владельцев, в том числе физических лиц.

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 № 2.

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

3.10. Фонд принимает в качестве обеспечения в залог имущество, находящееся на территории Российской Федерации.

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

3.13. 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 гарантии (поручительству), принимаемого в качестве Основного обеспечения, равна или превышает 50% размера основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

В качестве Основного обеспечения оставшихся не более 50% размера

основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов, Заемщик вправе предусмотреть залог приобретаемого в процессе реализации проекта имущества. Тогда на момент выдачи займа, на период до приобретения, предусмотренного проектом имущества, оставшиеся не более 50% размера основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов, должны быть обеспечены поручительством бенефициарных владельцев и/или физического лица – единоличного исполнителя органа Заявителя.

Основное обеспечение должно соответствовать требованию достаточности в течение всего срока действия договора Займа и быть равным или превышать размер оставшихся обязательств Заявителя по возврату основного долга и процентов, подлежащих уплате за пользование займом.

3.15. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований п. 3.2 настоящего Стандарта.

3.16. Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС). 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). Оборудование должно быть обременено в пользу Фонда в течение 30 рабочих дней с момента поставки или в иной срок по согласованию с Фондом, но не позднее 2-х месяцев с момента постановки на балансовый учёт.

Оценочная стоимость предлагаемых в залог товаров для перепродажи, сырья и материалов для производства, готовой продукции определяется на основании данных соответствующих счетов бухгалтерского учета предприятия (без учета суммы НДС).

Оценочная стоимость прав требований денежных средств по контрактам определяется на основании данных бухгалтерской отчетности Залогодателя и/или данных контракта, права по которому передаются в залог.

3.17. Оценка и оформление Обеспечения осуществляется за счет Заемщика, с привлечением оценочной компании, определенной решением Наблюдательного совета, если иное не установлено стандартами Фонда.

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 Наблюдательный совет Фонда.

#### 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:

1) 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;

2) неисполнение Заемщиком более 30 календарных дней платежных обязательств в объеме (суммарно) более 10% балансовой стоимости активов Заемщика по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;

3) 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;

4) 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);

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% балансовой стоимости активов Заемщика на дату вступления решения суда первой инстанции в законную силу;

6) наличие возбужденных в отношении Заемщика исполнительных производств, если общая сумма требований к Заемщику по ним составляет более 10% балансовой стоимости активов Заемщика;

7) выявление Фондом факта предоставления 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, которое препятствует должному исполнению или делает невозможным исполнение обязательств по возврату Займа или реализации Проекта;

9) изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом.

Балансовая стоимость активов Заёмщика определяется на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставленной Фонду в соответствии с договором займа за последний отчетный период, либо, при отсутствии таковой, предоставленной за последний отчетный период по данным информационного ресурса в сети Интернет – Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности <https://bo.nalog.ru/>.

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.

Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Наблюдательный совет.

4.4. 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:

1) 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;

2) 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;

3) о соблюдении условий, установленных договором займа/обеспечения и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение;

4) о неисполнении Заемщиком более 30 календарных дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика

с третьими лицами;

5) об обстоятельствах и условиях, указанных в решении Экспертного совета.

## **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:

1) изучение качества предложенного обеспечения или финансового состояния лица, предоставляющего обеспечение;

2) проверка правоспособности лица, предоставляющего Обеспечение, и его прав на имущество, предоставляемое в залог;

3) согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного совета;

4) подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

5.2. При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему.

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 Наблюдательного совета с 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. В случае предоставления Обеспечения в виде недвижимого имущества, Фонд выдает заем до государственной регистрации залога недвижимого имущества. При этом на период до завершения государственной регистрации Фонд на сумму залоговой стоимости такого Обеспечения вводит ограничение расходования средств займа.

5.6. При отказе в государственной регистрации залога недвижимого имущества Заемщик обязан предложить взамен иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего стандарта. Если в сроки, предусмотренные настоящим Стандартом для замены Обеспечения, новое Обеспечение Заемщиком не предоставлено, Фонд осуществляет дальнейшие

действия в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда № СФ-03 в отношении задолженности, имеющей признаки проблемной.

## **6. Мониторинг состояния и управление изменением Обеспечения**

6.1. В течение срока действия Договора займа Фонд осуществляет мониторинг состояния Обеспечения Займа, в том числе соответствие поручителей критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим Стандартом, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр. в соответствии со Стандартом Фонда № СФ-03 «Порядок осуществления мониторинга за возвратностью предоставленных займов и порядок работы по мониторингу проектов». При этом применяются критерии устойчивости финансового положения в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства, либо (при условии соответствующего обращения Заемщика) в редакции, действующей на текущий момент.

6.2. Фонд признает риски утраты/ухудшения Обеспечения при наступлении следующих событий, которые могут повлечь за собой утрату/ухудшение Обеспечения по займу:

1) предъявление исковых требований об оспаривании права собственности на имущество, принятое Фондом в залог, отчуждении такого имущества и/или принятием третьими лицами решений о подаче таких исков;

2) ухудшение финансового положения поручителей/гарантов, вследствие чего поручитель/гарант одновременно перестает соответствовать критериям устойчивости финансового положения, установленных в соответствии с настоящим Стандартом как в редакции, действовавшей на момент предоставления поручительства/гарантии, так и в редакции, действующей на текущий момент;

3) инициирование процедуры банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;

4) введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию;

5) принятие уполномоченным органом решения о ликвидации юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию;

6) наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог;

7) нанесение ущерба имуществу, предоставленному в залог;

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

Нарушение установленных требований к качеству обеспечения является

основанием для рассмотрения Фондом вопроса о наличии рисков ухудшения обеспечения в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда № СФ-03.

6.3. Под утратой Основного обеспечения для целей настоящего стандарта понимается наступление следующих событий (обстоятельств):

- 1) гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;
- 2) введение процедуры банкротства в отношении залогодателя/поручителя/гаранта;
- 3) ликвидация юридического лица, предоставившего залог/поручительство/гарантию.
- 4) отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию;

6.4. Под ухудшением Обеспечения для целей настоящего стандарта понимается наступившие вследствие реализации факторов, перечисленных в пункте 6.2 настоящего стандарта:

- 1) невозможность исполнения поручителем в полном объеме своих договорных обязательств;
- 2) снижение (суммарно) залоговой стоимости предмета залога с учетом применяемых дисконтов ниже размера текущей задолженности Заемщика (с учетом подлежащих уплате за пользование займом процентов).

6.5. В случае утраты/ухудшения Обеспечения, а также в случае, если Фондом в порядке, предусмотренным Стандартом Фонда №СФ-03, признаны высокие риски утраты/ухудшения Обеспечения, Фонд предъявляет Заемщику требование о замене Обеспечения. Заемщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления такого требования предложить иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего Стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

6.6. Фонд принимает предложенное Заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося Обеспечения новое Обеспечение на основании оценки Обеспечения, проведенной за счет средств Заемщика, а также проведенных Фондом экспертиз, при условии подтверждения его соответствия требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения).

При этом к ранее принятому Обеспечению, которое не выводится из залога, применяются требования настоящего стандарта и требования к качеству обеспечения в редакции, действовавшей на момент принятия данного Обеспечения, либо (при условии соответствующего обращения Заемщика) 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).

6.7. В случае не достижения сторонами Договора займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения, Заемщик обязан провести оценку нового Обеспечения с привлечением оценочной компании, определенной по решению Наблюдательного совета.

6.8. В течение срока действия Договора займа Заемщик вправе предложить Фонду иное Обеспечение, соответствующее требованиям настоящего стандарта (в редакции, действующей на момент предоставления нового Обеспечения), при условии оценки Обеспечения, проведенной за счет средств Заемщика, а также проведенных Фондом экспертиз, с рассмотрением вопроса о замене обеспечения Наблюдательным советом Фонда.

6.9. При отсутствии негативных факторов исполнения платежной дисциплины обслуживания займа Заемщик имеет право подать заявление на уменьшение объема обремененного Обеспечения по договору целевого займа, при выполнении следующего условия:

при расчете Обеспечения по договору займа, залоговой стоимости Обеспечения должно быть достаточно, с применением шкалы залоговых дисконтов, для обеспечения оставшейся суммы займа и процентов по нему, в соответствии с настоящим Стандартом Фонда. При этом, Заемщиком/Залогодателем предоставляется Отчет об оценке.

Не допускается частичное высвобождение залогового имущества, если между объектами залога имеются взаимосвязи с точки зрения общего назначения при их реализации.

Принятие решения о согласовании вида и объема обеспечения, относится к компетенции Наблюдательного совета Фонда.

6.10. При изменении по инициативе Заемщика состава Обеспечения, ранее принятого в залог Фондом, Заемщик предоставляет отчет об оценке имущества, которое в результате изменений планируется оставить в залоге. Оценочная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

6.11. Фонд осуществляет экспертизу предложенного Заявителем Обеспечения возврата займа на соответствие требованиям настоящего стандарта, предъявляемым к качеству и достаточности обеспечения.

Приложение № 1  
к Стандарту ФРП ДНР № СФ-02  
«Порядок обеспечения возврата  
займов, предоставленных в качестве  
финансирования проектов»

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

Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения
<b>Независимые гарантии и поручительства</b>		
<p>Независимые гарантии кредитных организаций<sup>1</sup>, соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым Наблюдательным советом Фонда.</p>	0%	<p>Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– безотзывная;</li> <li>– обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии;</li> <li>– срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц.</li> </ul> <p>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.</p>
<p>Независимые гарантии кредитных организаций и (или) гарантий и поручительств государственной корпорации «ВЭБ.РФ»</p>	0%	<p>Независимая гарантия Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», кредитной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии.</li> </ul> <p>Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц.</p> <p>В случае если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на иное обеспечение, то срок действия гарантии должен превышать срок,</p>

Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения
		<p>установленный для оформления иного обеспечения, не менее чем на 6 месяцев.</p> <p>Поручительство государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» должно отвечать следующим условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– предусматривать солидарную ответственность поручителя,</li> <li>– срок действия поручительства должен превышать срок обязательств по возврату займа на 1 год.</li> </ul> <p>Неустойка за неисполнение обязательств поручителем устанавливается в твердой денежной сумме в размере не менее 5 млн рублей</p>
<p>Независимые гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», региональных фондов содействия кредитованию МСП, страхования Акционерным обществом «Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций (АО ЭКСАР)»</p>	<p><b>0%</b></p>	<p>Гарантия должна быть безотзывной. Поручительство должно предусматривать субсидиарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 120 дней</p>
<p>Поручительства юридических лиц</p>	<p><b>0%</b></p>	<p>Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.</p> <p>В случае если условиями договора займа предусмотрена последующая замена поручительства на иное обеспечение, то срок действия поручительства должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее чем на 6 месяцев.</p>
<p>Поручительства физических лиц</p>	<p><b>0%</b></p>	<p>Поручитель - физическое лицо должно являться единоличным исполнительным органом Заявителя</p> <p>Поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по</p>

Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения
		<p>возврату займа на 1 год</p> <p>В случае если условиями договора займа предусмотрена последующая замена поручительства на иное обеспечение, то срок действия поручительства должен превышать срок, установленный для оформления иного обеспечения, не менее чем на 6 месяцев.</p>
<b>Недвижимое имущество:</b>		
<p>Жилая недвижимость (квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома / комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.) Права собственности и 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) в пределах территории Российской Федерации.</p>	<b>10%</b>	<p>В залог принимаются квартиры, жилые дома, таунхаусы и др.</p> <p>Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с национальным законодательством страны, на территории которой расположен залог, не может быть обращено взыскание.</p>
<p>Коммерческая недвижимость</p>	<b>10%</b>	<p>Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы, бизнес-центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, 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), апартаменты и др.</p> <p>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.</p>



Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения
Промышленная недвижимость	10%	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 либо складской 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	10%	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 (права собственности и 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	10%	В залог принимаются земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для ведения сельскохозяйственного производства и размещения промышленных объектов (права собственности и 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).

Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения
<b>Движимое имущество:</b>		
Оборудование и автотранспортные средства, самоходные транспортные средства (технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование)	<b>50%</b>	В залог принимается технологическое оборудование, прочие машины и оборудование, при выполнении любого из следующих условий: оборудование, транспортные средства/ спецтехника должны быть полностью оплачены, приняты к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию. Оборудование, приобретаемого за счет средств займа, должно быть обременено в пользу Фонда в течение 30 рабочих дней с момента поставки или в иной срок по согласованию с Фондом, но не позднее 2-х месяцев с момента постановки на балансовый учёт.
Железнодорожный подвижной состав	<b>50%</b>	
Воздушные суда (грузовые и пассажирские самолеты, вертолеты (грузовые, пассажирские, грузопассажирские), прочие воздушные суда)	<b>50%</b>	Возраст судна на дату возврата займа не должен превышать 35 лет
Морские суда и суда внутреннего и смешанного плавания (пассажирские и грузопассажирские суда, танкеры, контейнеровозы, буксиры, специальные плавсредства (плавкраны, ледоколы) и прочее)	<b>50%</b>	Возраст судна на дату возврата займа не должен превышать 35 лет

<sup>1</sup>Перечень кредитных организаций, гарантии которых могут быть рассмотрены в качестве основного обеспечения по займам, утверждается приказом Директора Фонда.

Приложение № 2  
к Стандарту ФРП ДНР № СФ-02  
«Порядок обеспечения возврата  
займов, предоставленных в  
качестве финансирования  
проектов»

**Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения**

1. Товары в обороте в виде запасов готовой продукции.
2. Товары для перепродажи, сырье и материалы для производства.
3. Объекты незавершенного строительства.
4. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (ст. 336 Гражданского кодекса РФ):
  - а) объекты гражданских прав, ограниченные в обороте (ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
  - б) имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса РФ);
  - в) виды объектов гражданских прав, в отношении которых введены ограничения оборотоспособности, должны быть прямо указаны в законе (п.2 ст. 129 Гражданского кодекса РФ).
5. 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.
6. Земельные участки, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса РФ:
  - а) 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.;
  - б) 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.

7. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса РФ).

8. Участки недр (ст. 1.2 Закона РФ «О недрах»).

9. 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»).

10. 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»).

11. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание (ст. 446 ГПК РФ).

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

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

14. Земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для выпаса скота (пастбища), а также для выращивания сельскохозяйственной продукции (пашни, в т.ч. орошаемые (поливные, условно-поливные), неорошаемые (богарные), улучшенные дренажными сооружениями, сенокосы, сады, плантации, виноградники, рисовые чеки), за исключением земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для ведения сельскохозяйственного производства и размещения промышленных объектов.

15. Права пользования (аренда) имуществом.

16. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации, а также иных стран СНГ в соответствии с Соглашением о создании Содружества Независимых государств от 8 декабря 1991 г., ратифицировано постановлением Верховного Совета от 12 декабря 1991 г. № 2014-1.

17. 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.

18. Государственные и корпоративные облигации, номинированные в рублях и обращающиеся на российском биржевом рынке.

19. Акции юридических лиц и доли участия в уставном капитале юридических лиц.

20. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством Российской Федерации.