



**ФОНД РАЗВИТИЯ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ ЛНР**

УТВЕРЖДЕНО

Решением Наблюдательного совета
некоммерческой организации «Фонд
развития промышленности Луганской
Народной Республики»

Протокол от 10 августа 2023 года № 1

СТАНДАРТ

некоммерческой организации

«Фонд развития промышленности Луганской Народной Республики»

ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ

**г. Луганск
2023 г.**



СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения	3
2. Основные термины и определения	3
3. Виды используемого Фондом обеспечения.....	5
4. Ковенанты	8
5. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа	10
6. Мониторинг состояния и управление изменением Обеспечения	10
Приложение № 1	
Приложение № 2	
Приложение № 3	



1. Общие положения

1.1. Настоящий Стандарт устанавливает требования некоммерческой организации «Фонд развития промышленности Луганской Народной Республики» (далее – 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 субсидии, а также средств, полученных при возврате Заемщиками выданных займов и уплаченных процентов, источником финансового обеспечения которых являлись средства субсидии. 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 и (или) объема гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемых в качестве Основного обеспечения, к размеру основного долга и подлежащих уплате процентов по займу.

Заем – целевой заем, предоставленный в качестве финансирования проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

Заемщик – субъект деятельности в сфере промышленности Луганской Народной Республики, заключивший с Фондом договор Займа с целью



финансирования проекта, а также Заявитель, 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.

Качество обеспечения – соответствие обеспечения требованиям, установленным для конкретного вида обеспечения в отношении устойчивости финансового состояния лица, предоставившего обеспечение, условий поручительства и (или) гарантии (безотзывность, солидарность, срок и иные существенные условия), наличия обременений и прав третьих лиц в отношении имущества, предоставленного в обеспечение, ликвидность.

Ковенант – договорное обязательство Заемщика Фонду, которое содержит перечень определенных действий, которые Заемщик обязуется выполнять или воздержаться от их выполнения на протяжении действия договора займа.

Наблюдательный совет – высший коллегиальный орган управления Фонда.

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 – установленные законодательством способы обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору Займа, предоставленного Фонду 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.

Последующий залог – имущество, которое находится в залоге у нескольких лиц, имеющие на него равные по старшинству права залогодержателей (созалогодержателей) или преимущественные по старшинству права залогодержателей перед правами Фонда, в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

Уполномоченное лицо Фонда – назначенный приказом Директора Фонда сотрудник Фонда, выполняющий функции взаимодействия с Заявителем по проекту, организации проведения экспертиз и принятия решения уполномоченным органом Фонда о финансировании проекта.

Экспертный совет – коллегиальный орган, создаваемый Фондом, к компетенции которого уставом отнесено принятие решений



о предоставлении финансирования проектов, о реструктуризации задолженности перед Фондом, о согласовании вида и объема обеспечения исполнения обязательств по возврату предоставленного финансирования.

3. Виды используемого Фондом обеспечения

3.1. Обеспечение, принимаемое Фондом по софинансируемым проектам, оценивается на предмет достаточности и качества.

3.2. Качество Обеспечения определяется Уполномоченным лицом Фонда с учетом вероятности получения денежных средств в размере залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога и (или) его реализации. При оценке качества Обеспечения учитываются ликвидность Обеспечения (определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости), отсутствие (наличие) обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика (залогодателя), возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

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

3.4. По результатам проведенной Уполномоченным лицом Фонда оценки качества Обеспечения по софинансируемым Фондом проектам Обеспечение может быть отнесено к «Основному обеспечению» или «Дополнительному обеспечению».

3.5. Основное обеспечение учитывается при оценке достаточности обеспечения по софинансируемым проектам.

Имущество, принимаемое Фондом по софинансируемым проектам в качестве Основного обеспечения, должно относиться к одной из следующих категорий:

1) ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 календарных дней);

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 Фондом могут быть приняты 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 и требования к его качеству Основного обеспечения, принимаемого Фондом по софинансируемым проектам, приведены в Приложении № 1 к настоящему Стандарту.

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).

3.6. Основное обеспечение учитывается при оценке достаточности обеспечения по софинансируемым Фондом проектам.

3.7. 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 и (или) конечных бенефициаров в реализации проекта. Дополнительным обеспечением может выступать поручительство бенефициарных владельцев, в том числе физических лиц.

Поручитель – физическое лицо должно являться единоличным исполнительным органом Заявителя. Такое поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 (один) год. 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 (шесть) месяцев.

3.8. Виды Основного обеспечения могут быть приняты и в качестве Дополнительного обеспечения. Виды Дополнительного обеспечения не подлежат принятию в качестве Основного обеспечения.

3.9. При рассмотрении возможности принятия в качестве Обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты и ограничения на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения,



приведены в Приложении № 2.

3.12. Принимаемое в залог имущество не должно находиться под арестом и (или) обременением.

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 софинансировании 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 должен 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 Дополнительным обеспечением – поручительством бенефициарных владельцев и 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 пункта 3.2 настоящего Стандарта.

Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС при его отражении в отчете). 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 не позднее 7 дней с момента поставки.

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.

3.16. Оценка и оформление Обеспечения, расходы по нотариальному заверению, подтверждению подлинности гарантии, оплате услуг регистратора и т.п. осуществляется за счет Заемщика.

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

3.17. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) Обеспечения, отнесении его к Основному и (или) Дополнительному по конкретным Проектам, предлагаемым к софинансированию, принимает Экспертный совет.

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 – основания для досрочного истребования от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по Займу, Фонд применяет следующие условия:

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

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

- утрата или 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;

- принятие в отношении Заемщика или лица, предоставившего Обеспечение (поручителя, гаранта), органом управления такого Лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом (для государственных или муниципальных предприятий) решения о реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния);

- 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;

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

- выявление Фондом факта предоставления Заемщиком недостоверной информации, заявлений или гарантий;

- 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;

- изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом.

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 Экспертный 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):

- 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 том числе: 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;

- о принятии в отношении Заемщика (лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору займа), уполномоченным органом такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о ликвидации;

- о соблюдении условий, установленных в соответствии с приложением № 1 к настоящему Стандарту и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение;

- о неисполнении Заемщиком более 30 календарных дней любого платежного обязательства по кредитным договорам (договорам займа) Заемщика с третьими лицами;



- об обстоятельствах и условиях, указанных в решении Экспертного совета.

5. Управление Обеспечением на стадии экспертизы и оформления договора займа

5.1. Рассмотрение Обеспечения на стадии экспертизы осуществляется в соответствии с Положением о порядке проведения экспертиз.

5.2. 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 вводит ограничение расходования средств займа на сумму залоговой стоимости такого Обеспечения.

5.3. 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 «Порядок осуществления мониторинга реализации проектов и возвратности предоставленных займов» 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 «Порядок осуществления мониторинга реализации проектов и возвратности предоставленных займов». 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:

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

- инициирование процедуры банкротства в отношении залогодателя (поручителя, гаранта);
- введение временной администрации в кредитном учреждении, предоставившем гарантию;
- принятие органом, уполномоченным юридическими документами юридического лица, решения о ликвидации юридического лица, предоставившего залог (поручительство, гарантию);
- наступление событий, влияющих на качество и стоимость имущества, принятого Фондом в залог;
- нанесение ущерба имуществу, предоставленному в залог;
- 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 утраты (ухудшения) обеспечения в порядке, предусмотренном Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга реализации проектов и возвратности предоставленных займов».

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

- гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;
- введение процедуры банкротства в отношении Залогодателя (поручителя, гаранта);
- ликвидация юридического лица, предоставившего залог (поручительство, гарантию).
- отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию, либо введение процедур оздоровления (банкротства).

6.4. Под ухудшением Обеспечения для целей настоящего Стандарта понимается:

- невозможность исполнения поручителем в полном объеме своих договорных обязательств;
- снижение (суммарно) залоговой стоимости предмета залога с учетом применяемых дисконтов ниже размера текущей задолженности Заемщика (с учетом подлежащих уплате за пользование займом процентов);
- несоответствие финансового положения юридического лица, предоставившего поручительство (гарантию), по итогам очередного финансового года требованиям, установленным для таких лиц в соответствии с настоящим Стандартом.

6.5. В случае наступления (выявления) событий, определенных в пунктах 6.2-6.4 настоящего Стандарта заемщик обязан в течении 2 (двух)



рабочих дней сообщить об этом Уполномоченному лицу Фонда.

6.6. В случае, если Фондом в порядке, предусмотренным Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга реализации проектов и возвратности предоставленных займов», 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).

6.7. 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).

6.8. В случае недостижения сторонами Договора займа согласия по факту ухудшения состояния Обеспечения, Заемщик обязан за свой счет провести оценку нового Обеспечения в соответствии с пунктом 3.15 настоящего Стандарта с привлечением оценочной компании.

6.9. 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 Экспертным советом.

6.10. 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. 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 Экспертного совета.

6.11. 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 3 (трех) месяцев с даты составления отчета.

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

Приложение № 1
к Стандарту некоммерческой
организации «Фонд развития
промышленности Луганской
Народной Республики»
«Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве
финансирования проектов»

**Виды и требования к качеству Основного обеспечения, принимаемого
некоммерческой организацией «Фонд развития промышленности
Луганской Народной Республики» по финансируемым проектам**

Вид обеспечения	Дисконт	Условия принятия обеспечения
Независимые гарантии и поручительства		
<p>Независимые гарантии кредитных организаций, относящихся к одной из следующих категорий:</p> <p>1) кредитные организации, имеющие рейтинг кредитоспособности банков минимум одного из кредитных рейтинговых агентств, включенных Банком России (ЦБ РФ) в реестр кредитных рейтинговых агентств, на уровне, относящемся к одной из следующих категорий: AAA, AA, A.</p> <p>2) кредитные организации, соответствующие следующим критериям: наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ; собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд. руб.; участие в системе обязательного страхования вкладов; включение в перечень кредитных организаций, публикуемый на официальном сайте Центрального Банка Российской Федерации в разделе «Информация по кредитным организациям»¹</p>	0%	<p>Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (один) 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 (шесть) месяцев.

¹ Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1080 «Об инвестировании временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании»

Вид обеспечения	Дисконт	Условия принятия обеспечения
Независимые гарантии кредитных организаций и (или) гарантий и поручительств государственной корпорации «ВЭБ.РФ»	0%	<p>Независимая гарантия Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», кредитной организации должна отвечать условиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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(один) 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 (шесть) 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 (один) год. - Неустойка за неисполнение обязательств поручителем устанавливается в твердой денежной сумме в размере не менее 5 млн рублей
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)»	0%	<p>Гарантия должна быть безотзывной. Поручительство должно предусматривать субсидиарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 120 (сто двадцать) дней</p>
Поручительства юридических лиц ²	0%	<p>Юридическое лицо должно соответствовать критериям финансовой устойчивости.³ Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 (один) 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 (шесть) месяцев</p>

² Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

³ Критерии устойчивости установлены в приложении 3 настоящего Стандарта.

Вид обеспечения	Дисконт	Условия принятия обеспечения
Недвижимое имущество:		
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.	15%	Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с национальным законодательством страны, на территории которой расположен залог, не может быть обращено взыскание
Коммерческая недвижимость (офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнеспарки, 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 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)	0%	
Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и /или технологически задействованные в производственной деятельности). 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)	0%	
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	10%	



Вид обеспечения	Дисконт	Условия принятия обеспечения
условии, что срок аренды превышает не менее, чем на 5 лет срок возврата Займа)		
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))	10%	
Объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности.	0%	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
Воздушные суда (грузовые и пассажирские самолеты, вертолеты (грузовые, пассажирские, грузопассажирские), прочие воздушные суда)	0%	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)	0%	Возраст судна на дату возврата займа не должен превышать 35 лет
Движимое имущество:		
Оборудование и автотранспортные средства, самоходные транспортные средства (технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование)	0%	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 не позднее 7 (семи) дней с момента поставки.
Железнодорожный подвижной состав	0%	
Товары в обороте		
Товары в обороте в виде запасов готовой продукции	10%	В залог принимается исключительно готовая продукция (в бухучете счет 43 «Готовая продукция»). Дата производства продукции составляет менее 6 (Шести) месяцев. Не принимаются в залог продукты питания и товары в обороте, которые требуют наличие у Продавца специальных Лицензий на реализацию товара (лекарственные препараты).

Вид обеспечения	Дисконт	Условия принятия обеспечения
Товары для перепродажи, сырье и материалы для производства	10%	Приобретенные не ранее 6 (шести) месяцев до подачи заявки, срок годности которых не истекает до конца срока действия займа
Имущественные права		
Залог прав требований денежных средств по контракту	10%	

Методика принятия в залог оборудования, приобретенного заемщиком в рамках Проекта

При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта не позднее 1 (Одного) года с момента приобретения, полностью либо частично за счет средств займа, Заемщик предоставляет в Фонд реестр, в который включается следующая информация:

- Наименование оборудования (вид, марка, заводской номер);
- Год выпуска;
- Фирма производитель, страна;
- Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление и т.п.);
- Местонахождение (адрес, цех, подразделение);
- Инвентарный номер по учёту на предприятии;
- Документ-основание права собственности (Договор купли-продажи/контракт №, дата);
- Поставщик;
- Наименование, номер и дата передаточного документа от поставщика;
- Документы, подтверждающие факт оплаты (№№, даты и суммы платежных поручений/документов);
- Контрактная стоимость оборудования (в валюте контракта);
- Балансовая стоимость основного средства по данным бухгалтерского учета (в рублях РФ) с выделением контрактной стоимости оборудования, стоимости услуг (работ) и иных затрат, включенных в стоимость основного средства.

Залоговая стоимость такого оборудования определяется Фондом самостоятельно на основе его контрактной стоимости (без учета НДС) с применением шкалы залоговых дисконтов. При этом из балансовой стоимости оборудования исключаются транспортные расходы, затраты на монтаж и пуско-наладку оборудования, обучение сотрудников, другие косвенные затраты. При определении залоговой стоимости оборудования, которое закупалось за пределами Российской Федерации, учитываются расходы по его доставке в случае, если они по условиям контракта включены

в стоимость оборудования, а также уплаченные ввозные таможенные платежи.

При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта за счет средств софинансирования, залоговая стоимость такого оборудования определяется на основе его рыночной стоимости (без учета НДС), определенной в предоставляемом Заемщиком в Фонд отчете об оценке, за вычетом залогового дисконта. Отчет должен быть составлен согласно всем требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Методика принятия в залог Товаров в обороте в виде запасов готовой продукции и товаров для перепродажи, сырье и материалы для производства

Под товарами в обороте для целей настоящего стандарта принимаются товары в виде запасов готовой продукции и товары для перепродажи, сырье и материалы для производства (далее – товары)

Объем закладываемого товара в стоимостном выражении не должен превышать минимального объема необремененной другими обязательствами массы товара.

Для расчета минимального объема необремененной массы товара необходимо:

1) Определить:

- текущую сумму остатка товара по балансовой стоимости на дату проведения первичного осмотра предмета залога;
- среднемесячный остаток товара за последние 6 (шесть) полных календарных месяцев, предшествующих дате проведения первичного осмотра. В случае отклонения суммы остатков за один из анализируемых месяцев от среднемесячного остатка товара более чем на 30% необходимо выбрать минимальное значение.

2) Выбрать минимальное из вышеуказанных значений и уменьшить его на сумму ТМЦ, переданных в залог в обеспечение по обязательствам Залогодателя перед третьими лицами (Займодавцы или иные кредиторы).

В залог принимаются товары в обороте в виде готовой продукции, дата производства которых составляет менее 6 (шести) месяцев, и (или) товары для перепродажи, сырье и материалы для производства, приобретенные не ранее 6 (шести) месяцев до подачи заявки, срок годности которых не истекает до конца срока действия займа. При этом отклонение от вышеуказанного требования возможно по решению Экспертного совета.

Необходимо точное определение родовых признаков товара, позволяющих однозначно определить товар (один или несколько из следующих идентификаторов: ГОСТы, ТУ, артикулы, типы и марки продукции, буквенные и числовые индексы). Родовые признаки должны быть определены с такой степенью точности, чтобы при замене товара при условии его формального соответствия родовому признаку, ликвидность предмета залога не снижалась.

Обязательство Залогодателя (хранителя):

- обеспечение неснижаемого остатка товаров в стоимостном выражении



должно быть не менее принятого в залог;

- обеспечение наличия в течение срока Займа (сделки) в залоге имущества, срок годности которого на любой момент срока Займа (сделки) превышает 6 (шесть) месяцев;

- ведение книги записи залогов в соответствии с действующим законодательством.

Допустимо вносить изменения в договоры залога товаров в обороте в части расширения перечня товаров в обороте, на которые Залогодатель вправе заменить товар, без дополнительного вынесения вопроса на Экспертный совет, в случае выявления сотрудниками Фонда, в течение действия договора целевого займа, изменений ассортимента производимой Залогодателем продукции, связанных с расширением/изменением номенклатуры, при условии достаточности свободного от обременения третьих лиц остатка товаров в обороте для обеспечения обязательств Залогодателей в соответствии с договором(ами) залога товаров в обороте, в порядке, установленном Стандартом Фонда «Порядок осуществления мониторинга реализации проектов и возвратности предоставленных займов».

Приложение № 2
к Стандарту некоммерческой
организации «Фонд развития
промышленности Луганской
Народной Республики»
«Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве
финансирования проектов»

Виды имущества, не принимаемого некоммерческой организацией «Фонд развития промышленности Луганской Народной Республики» в качестве Обеспечения

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

а) объекты гражданских прав, ограниченные в обороте (статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);

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

в) виды объектов гражданских прав, в отношении которых введены ограничения оборотоспособности, должны быть прямо указаны в законе (пунктом 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством РФ: оружие, боеприпасы, военная техника, все виды ракетного топлива, ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и т.д.

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

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.

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

5. Участки недр (статьи 1.2 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

6. 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 (статьи 63 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

7. Доли в праве собственности на земельный участок (статья 62 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (статья 69 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законом 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, свободная реализация которых запрещена.

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

11. 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.

12. Права пользования (аренда) имуществом.

13. Имущество, находящееся за пределами Российской Федерации, а также иных стран СНГ в соответствии с Соглашением о создании Содружества Независимых государств от 08.12.1991, ратифицировано постановлением Верховного Совета от 12.12.1991 № 2014-1.

14. 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.

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

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

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

18. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).

Приложение № 3
к Стандарту некоммерческой
организации «Фонд развития
промышленности Луганской
Народной Республики»
«Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве
финансирования проектов»

Критерии финансовой устойчивости

Поручитель или Группа лиц в которую входит Заемщик в течение срока действия договора займа должны соответствовать критерию А и двум из трех показателей критерия В оценки устойчивости финансового положения юридических лиц,

Критерий А: выполнение показателя Чистый долг/EBITDA – не более 6 за два последних квартала;

Критерий В: отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка от реализации, прибыль от продаж, валюта баланса.

Соответствие критериям финансовой устойчивости должно подтверждаться ежеквартально в рамках проведения мониторинга финансового состояния Заемщика.

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).