

Приложение № 3
к Протоколу заседания
Наблюдательного совета
Фонда инвестиционного развития
Республики Марий Эл
(от 25 декабря 2024 г. № 10)

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного совета
Фонда инвестиционного развития
Республики Марий Эл
от 25 декабря 2024 г., протокол № 10

ПОРЯДОК
обеспечения возврата займов,
предоставленных в качестве софинансирования проектов
Фондом инвестиционного развития
Республики Марий Эл

г. Йошкар-Ола
2024 г.

1. Введение

1.1. Настоящий Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве софинансирования проектов Фондом инвестиционного развития Республики Марий Эл (далее - Порядок) устанавливает требования Фонда инвестиционного развития Республики Марий Эл (далее - Фонд) к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами целевого займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда.

1.2. Порядок разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом бюджетных средств. обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом заемщиком выданного займа.

2. Основные термины и определения

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.

Заемщик - российский субъект инвестиционной деятельности, реализующий проекты, зарегистрированный и осуществляющий свою деятельность на территории Республики Марий Эл, 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.

Ковенант - договорное обязательство заемщика Фонду, которое содержит перечень определенных действий, которые заемщик обязуется выполнять или воздержаться от их выполнения на протяжении действия договора целевого займа.

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 целевого займа.

Обеспечение - установленные законодательством способы обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору целевого займа, предоставленного Фондом в качестве финансирования проектов, и предусмотренные соответствующим договором с заемщиком, включая залог, поручительство, независимую гарантию и другие виды.

Поручитель - физическое или юридическое лицо, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение заемщиком его обязательств полностью или частично по договору целевого займа.

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

Целевой заем (заем) - денежные средства, предоставляемые Фондом заемщику в качестве софинансирования инвестиционного проекта.

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 (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. По результатам произведенной оценки качества обеспечение по финансируемым Фондом проектам относится к основному или дополнительному обеспечению.

3.4. Имущество, принимаемое Фондом по финансируемым проектам в качестве основного обеспечения - залога, должно относиться к одной из следующих категорий:

ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 365 дней, а для обращающихся ценных бумаг - не более 20 рабочих дней);

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 независимые гарантии платежеспособных юридических лиц или кредитных организаций.

Виды и требования к качеству основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в разделе 1 приложения № 1 настоящего Порядка.

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. Виды дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в разделе 2 приложения № 1 настоящего Порядка.

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. К основному обеспечению в обязательном порядке предоставляется поручительство (за исключением случая, когда в качестве основного обеспечения выступает независимая гарантия кредитных организаций или АО «Корпорация «МСП»).

3.9. 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 настоящего Порядка.

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

3.11. Фонд не принимает в качестве обеспечения в залог имущество, находящееся за пределами Российской Федерации.

3.12. Не допускается принятие в залог государственного или муниципального имущества, переданного юридическим лицам на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, за исключением имущества государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий, отчуждение которого не лишит предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

3.13. Принимаемое в залог имущество не должно находиться под арестом, ограничением, запрещением регистрации, не должно быть обременено залогом в пользу третьих лиц.

3.14. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) допускается в качестве дополнительного обеспечения исключительно с согласия Фонда. Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве основного обеспечения.

3.15. На момент выдачи займа (принятия решения о софинансировании проекта) обеспечение признается достаточным, если залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству), принимаемого в качестве основного обеспечения, равна или превышает размер основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

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

3.16. Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в приложении № 1 настоящего Порядка.

3.17. Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний (без учета суммы НДС), за исключением котируемых ценных бумаг и драгоценных металлов. 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).

Оценка обеспечения осуществляется за счет заемщика.

3.18. 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.

3.19. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) обеспечения, отнесении его к основному и/или дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к софинансированию, принимает Наблюдательный совет Фонда.

3.20. Оформление обеспечения осуществляется за счет заемщика, включая расходы по нотариальному заверению, подтверждению подлинности гарантии, векселя, оплате услуг регистратора, нотариуса и тому подобное, включая оплату госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях, с предварительным возмещением затрат Фонда заемщиком.

4. Ковенанты

4.1. В целях обеспечения возврата займа Фонд в договорах целевого займа устанавливаются 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 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, в том числе несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование займа (части займа) не по целевому назначению;

неисполнение заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа заемщика с третьими лицами;

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 Порядком;

принятие в отношении заемщика/лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору (поручителя, гаранта), а также лица, акции (доли) которого приняты в залог Фондом, органом управления такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом 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;

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 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.

4.4. Решение о составе дополнительных ковенантов принимает Наблюдательный совет Фонда.

4.5. В сроки, определенные договором целевого 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, уполномоченным органом такого лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о ликвидации;

о соблюдении условий, установленных Наблюдательным советом Фонда в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку и подтверждающих устойчивое финансовое положение лица, предоставившего обеспечение, или лица, акции (доли)/облигации которого предоставлены в обеспечение займа;

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 Наблюдательного совета Фонда.

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

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

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

согласование предоставляемого обеспечения при формировании проекта решения Наблюдательного совета Фонда;

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, в зависимости от вида обеспечения.

5.3. Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии с Порядком отбора и финансирования проектов Фондом инвестиционного развития Республики Марий Эл, утвержденным Наблюдательным советом 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 Наблюдательным советом Фонда с приложением согласованного списка предоставляемого обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной) стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим Порядком.

5.5. После принятия Наблюдательным советом Фонда решения об одобрении предоставления финансирования для реализации проекта и согласовании вида и объема обеспечения директор Фонда:

подписывает комплект документов по выдаче займа;

в случае невыполнения заемщиком условий по обеспечению принимает решение об отказе в выдаче займа.

6. Контроль состояния обеспечения

6.1. В течение срока действия договора займа Фонд контролирует состояние обеспечения займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии

и прочее, в соответствии с Порядком об осуществлении контроля за возвратностью предоставленных денежных средств Фондом инвестиционного развития Республики Марий Эл, утвержденного Наблюдательным советом Фонда.

6.2. В случае утраты/ухудшения обеспечения заемщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента такой утраты/ухудшения предложить иное обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящего Порядка Фонда.

Под утратой/ухудшением обеспечения для целей настоящего Порядка понимается наступление следующих обстоятельств:

гибель (утрата) имущества, предоставленного в залог;

установленное по итогам ежегодного мониторинга снижение рыночной стоимости предмета залога ниже размера текущей задолженности заемщика;

несоответствие финансового положения юридического лица, предоставившего поручительство/гарантию, по итогам очередного финансового года требованиям, установленным для таких лиц в соответствии с настоящим Порядком;

отзыв лицензии на осуществление банковской деятельности у кредитной организации, предоставившей независимую гарантию, либо введение процедур оздоровления/банкротства;

прекращение биржевого обращения ценных бумаг, предоставленных в залог.

6.3. Фонд принимает предложенное заемщиком взамен утраченного/ухудшившегося обеспечения новое обеспечение на основании проведенных заемщиком экспертиз и оценки, при условии подтверждения его соответствия по заключению требованиям настоящего Порядка.

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).

6.4. В случае недостижения сторонами договора целевого займа согласия по факту ухудшения состояния обеспечения, Фонд за свой счет привлекает оценочную компанию для определения рыночной стоимости залога в соответствии с пунктами 3.15 - 3.16 настоящего Порядка.

6.5. В течение срока действия договора целевого займа заемщик вправе предложить Фонду иное обеспечение, соответствующее требованиям настоящего Порядка, с рассмотрением вопроса о замене обеспечения Наблюдательным советом Фонда.

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

Приложение № 1
к Порядку обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве
софинансирования проектов
Фондом инвестиционного развития
Республики Марий Эл

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

1. Основное обеспечение

1.1. Основное обеспечение, принимаемое Фондом по финансируемым проектам, используется при расчете обеспеченности займа, оценивается на предмет достаточности (обеспеченности) и качества.

1.2. Сумма оценочной (рыночной) стоимости предоставляемого обеспечения за минусом применимых дисконтов, указанных в пункте 1.4 настоящего приложения № 1) должна превышать сумму займа за исключением следующих случаев, когда соблюдение такого условия не требуется:

предоставление займа на строительство под залог строящегося объекта недвижимости;

предоставление займа создание (приобретение) модульных некапитальных средств размещения туристов под залог создаваемых (приобретаемых) модульных некапитальных средств размещения туристов;

предоставление займа на приобретение оборудования, транспорта и спецтехники под залог приобретаемого оборудования, транспорта и спецтехники.

1.3. 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, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса заемщика / залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

1.4. Виды залога, которые могут быть отнесены к основному обеспечению указана в Таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Вид обеспечения	Дисконт, %	Условия принятия обеспечения	Территориальные ограничения	Проверка залога
1	Гарантии				
1.1	Независимые гарантии кредитных организаций	0 %	Независимая гарантия кредитной организации должна отвечать следующим условиям: безотзывная, срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии. Кредитная организация должна соответствовать требованиям Фонда: кредитный рейтинг не ниже уровня «B-(RU)» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), или не ниже уровня «ruB-» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество «Рейтинговое агентство «Эксперт РА», или не ниже уровня «B-ru» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги», или не ниже уровня «B-ru» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство»; наличие генеральной лицензии Центрального Банка РФ; участие в системе обязательного страхования вкладов; включение в перечень кредитных организаций, публикуемый на официальном сайте Центрального Банка РФ в разделе «Информация по кредитным организациям». В случае, если условиями договора займа предусмотрена последующая замена гарантии на залог имущества (в том числе оборудования), приобретаемого в процессе реализации проекта, то срок действия гарантии должен превышать срок, установленный для оформления залога данного имущества, не менее, чем на 6 месяцев.	Не применяются	Не проверяется
1.2	Независимые гарантии АО «Корпорация «МСП»	0%	Независимая гарантия Акционерного общества «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» обеспечивает исполнение заемщиком обязательств по договору займа на условиях, определенных в гарантии.	Не применяются	Не проверяется

2	Недвижимое имущество				
2.1	Жилая недвижимость	40%	В залог принимаются квартиры, апартаменты, индивидуальные, многоквартирные жилые дома / комплексы, коттеджи, таунхаусы и другие. Не принимается в залог недвижимость, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание. Не принимается в залог жилая недвижимость, в которой проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи залогодателя либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи залогодателя (о чем известно органу опеки и попечительства). Не принимается в залог жилая недвижимость, приобретенная залогодателем с использованием социальных выплат (средств материнского капитала, прочих социальных выплат на улучшение жилищных условий) в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту / путем погашения такими выплатами долга по ипотечному кредиту, и после погашения которого (кредита) у залогодателя осталось неисполненным обязательство оформить предмет залога на всех членов семьи. Не принимается в залог жилая недвижимость, принадлежащая несовершеннолетним.	Принимается на всей территории Российской Федерации	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в год
2.2	Коммерческая недвижимость	40%	Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес-парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логистические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые, коммерческие), фитнес-центры, АЗС (включая земельный участок, сооружения и оборудование), земли сельскохозяйственного назначения и другие.	Принимается на всей территории Российской Федерации	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в год
2.3	Промышленная недвижимость	50%	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.	Принимается на всей территории Российской Федерации	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в год

3	Недвижимое имущество, передаваемое в залог в случае предоставления займа под залог строящегося объекта недвижимости				
3.1	Земельные участки	не применимо	В залог принимаются земельные участки, в пределах которых инвестиционным проектом предусмотрено строительство объекта недвижимости, либо завершение строительства объекта недвижимости, при условии, что соблюдены следующие требования: предоставлены разрешение на строительство, проектно-сметная документация на строительство объекта недвижимости, положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации; категория земель и вид разрешенного использования соответствуют установленным законом требованиям; одновременно с земельным участком в залог передается объект незавершенного строительства, иные объекты недвижимости, расположенные на земельном участке (в случае, если на земельном участке есть объект незавершенного строительства и/или иные объекты недвижимости); собственником земельного участка является заемщик. Право залога распространяется на все здания и сооружения залогодателя, находящиеся или строящиеся (в том числе которые будут возведены в период действия договора ипотеки) на земельном участке, являющемся предметом ипотеки.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в месяц
3.2	Право аренды земельных участков	не применимо	В залог принимается право аренды земельных участков при условии, что: инвестиционный проект предусматривает строительство объекта недвижимости, либо завершение строительства объекта недвижимости, расположенного в пределах земельного участка, право аренды которого передается в залог; одновременно с правом аренды земельного участка в залог передается объект незавершенного строительства, расположенный в пределах такого земельного участка (применяется в случае, если в пределах земельного участка имеется такой объект); в договоре аренды земельного участка закреплено право арендатора осуществлять строительство объекта недвижимости, предусмотренного инвестиционным проектом; срок аренды превышает предполагаемый срок ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию; отсутствует задолженность по арендным платежам; категория земель и вид разрешенного использования соответствует установленным законом требованиям; предоставлены разрешение на строительство, проектно-сметная документация (далее - ПСД), положительное заключение государственной экспертизы ПСД; соблюдены требования действующего законодательства в части предоставления согласия собственника земельного участка на передачу арендных прав в залог / уведомления собственника участка о предстоящей передаче арендных прав в залог; арендатором земельного участка является заемщик; арендуемый земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в месяц

			Право залога распространяется на все здания и сооружения залогодателя, находящиеся или строящиеся (в том числе которые будут возведены в период действия договора ипотеки) на земельном участке, право аренды которого является предметом ипотеки.		
3.3	Объект незавершенного строительства	не применимо	Для целей принятия в залог объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Объект незавершенного строительства принимается в залог при условии, что: - инвестиционный проект предусматривает завершение строительства такого объекта; - право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано в порядке, установленном для госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; - предоставлены: разрешение на строительство, проектно-сметная документация, положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации; одновременно с объектом незавершенного строительства в залог передается земельный участок/право аренды земельного участка, в пределах строительства.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в месяц
4	Движимое имущество				
4.1	Оборудование	30%	В залог принимается производственное, технологическое, инженерное, медицинское и прочее оборудование со сроком изготовления не более 3 (трех) лет. Принимаемое в залог имущество подлежит обязательному страхованию в пользу Фонда за счет средств заемщика.	За пределами Республики Марий Эл принимается в составе имущественного комплекса предприятия, в том числе земельный участок, производственные и складские помещения. В пределах Республики Марий Эл может быть принято не в составе имущественного комплекса.	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в полгода
4.2	Транспорт и спецтехника	30%	В залог принимается коммерческий и специализированный автотранспорт, спецтехника, самоходная техника и механизмы, прочие машины не старше 3 (трех) лет. Принимаемое в залог имущество подлежит обязательному страхованию в пользу Фонда за счет средств заемщика.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в квартал

5	Движимое имущество, передаваемое заемщиком в залог в случае предоставления займа под залог приобретаемого имущества				
5.1	Модульные некапитальные средства размещения туристов	не применимо	В залог принимаются модульные некапитальные средства размещения туристов. Принимаемое в залог имущество подлежит обязательному страхованию в пользу Фонда за счет средств заемщика. В случае, если модульные некапитальные средства размещения туристов будут располагаться на земельном участке, находящемся в частной собственности, такой земельный участок подлежит передаче Фонду в залог с модульными некапитальными средствами размещения туристов. В случае, если модульные некапитальные средства размещения туристов будут располагаться на земельном участке, принадлежащем залогодателю на праве аренды, такое право аренды подлежит передаче Фонду в залог с модульными некапитальными средствами размещения туристов, при условии, что законом или договором аренды земельного участка не установлен запрет на передачу права аренды земельного участка в залог. При этом в случае, если в течение срока действия договора залога земельный участок будет приобретен залогодателем в собственность, такой земельный участок подлежит передаче Фонду в залог.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в полгода
6	Движимое имущество, передаваемое заемщиком в залог в случае предоставления займа под залог приобретаемого имущества				
6.1	Оборудование, транспорт и спецтехника	не применимо	В залог принимается производственное, технологическое, инженерное, медицинское и прочее оборудование, коммерческий и специализированный автотранспорт, спецтехника, самоходная техника и механизмы, прочие машины. Принимаемое в залог имущество подлежит обязательному страхованию в пользу Фонда за счет средств заемщика.	Принимается только на территории Республики Марий Эл	Проверяется сотрудниками Фонда один раз в полгода

1.5. Оценочная (рыночная) стоимость обеспечения определяется субъектами оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – Стандарты оценки).

1.6. На основании Стандартов оценки, Фонд проверяет корректность и обоснованность оценочной (рыночной) стоимости, рассчитанной субъектом оценочной деятельности. По результатам проверки Фонд может потребовать скорректировать оценочную (рыночную) стоимость.

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

1.8. Не допускается принятие в залог государственного или муниципального имущества, переданного юридическим лицам на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, за исключением имущества государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий, отчуждение которого не лишит предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

1.9. Принимаемое в залог имущество не должно находиться в споре и (или) под арестом.

1.10. Последующий залог имущества, обремененного залогом третьих лиц, соответствующего требованиям пункта 1.4 настоящего приложения, допускается в расчет обеспеченности по решению Кредитного комитета.

1.11. Оценка обеспечения осуществляется за счет средств заемщика.

1.12. Отчет об оценке должен быть произведен не более, чем за 6 (шесть) месяцев до даты подачи заявки.

1.13. Решение о видах и объеме (изменении вида или объема) обеспечения, предлагаемых к финансированию, принимает Наблюдательный совет Фонда.

1.14. Оформление обеспечения осуществляется за счет заемщика, включая расходы по нотариальному заверению, подтверждению подлинности гарантии, оплате услуг регистратора.

1.15. Выгодоприобретателем по всем договорам страхования, заключенным по всем случаям, предусмотренным настоящим Порядком, является Фонд.

1.16. В случае предоставления займа под залог строящегося объекта строительство указанного объекта производится с обязательным привлечением на возмездной основе иного лица для осуществления строительного контроля с соблюдением требований, установленных статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Дополнительное обеспечение

2.1. Дополнительно к основному обеспечению в обязательном порядке предоставляется поручительство (за исключением случая, когда в качестве основного обеспечения выступает независимая гарантия кредитных организаций или АО «Корпорация «МСП»):

2.1.1. для заемщика – юридического лица (кроме юридического лица, созданного Республикой Марий Эл, муниципальными образованиями Республики Марий Эл, юридического лица, доля в уставном капитале которого Республики Марий Эл, муниципальных образований Республики Марий Эл составляет более 50 процентов):

единоличного исполнительного органа;

бенефициарных владельцев, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеющих 25 % и более акций / долей в уставном капитале заемщика.

2.1.2. для предпринимателя – главы крестьянского (фермерского) хозяйства (далее – КФХ):

всех членов КФХ, в том числе поручительство главы КФХ как физического лица;

супруга(и) (при наличии) заемщика.

2.2. Поручитель отвечает перед Фондом в том же объеме, что и заемщик, включая обязательство по возврату суммы займа (основного долга), уплате процентов, возмещению судебных издержек по взысканию долга и других убытков Фонда, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства заемщика, если иное не предусмотрено договором поручительства.

По решению Наблюдательного совета Фонда может быть установлен иной объем ответственности поручителя.

Договоры поручительства заключаются по каждому договору займа на условиях солидарной ответственности заемщика и поручителя.

Приложение № 2
к Порядку обеспечения возврата займов,
предоставленных в качестве
софинансирования проектов
Фондом инвестиционного развития
Республики Марий Эл

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

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен в соответствии со статьей 336 части I от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ Гражданского кодекса Российской Федерации:

 объекты гражданских прав, ограниченные в обороте в соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса Российской Федерации;

 имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в соответствии с пунктом 1 статьи 129 части I от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ Гражданского Кодекса Российской Федерации;

 виды объектов гражданских прав, нахождение в обороте не допускается должны быть прямо указаны в законе в соответствии с пунктом 2 статьи 129 части I от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ Гражданского Кодекса Российской Федерации.

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

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

 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 так далее;

 изъятые из оборота, 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 так далее.

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду в соответствии со статьей 8 Лесного кодекса Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. №200-ФЗ.

5. Участки недр в соответствии со статьей 1.2 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-І «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 в соответствии со статьей 63 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)».

7. Доли в праве собственности на земельный участок в соответствии со статьей 62 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)» (кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения в соответствии со статьей 69 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)»).

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание в соответствии со статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.

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 сельскохозяйственного назначения.

12. Права пользования (аренда) имуществом, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Порядке.

13. Обязательственные права (право требования) по договорам (контрактам).
