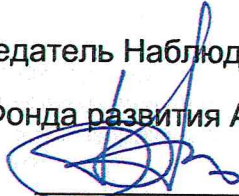


Приложение № 2 к протоколу  
заседания Наблюдательного совета  
Фонда развития Амурской области  
от 11.11.2022 г. № 14

УТВЕРЖДЕН  
Наблюдательным советом  
Фонда развития Амурской области  
Протокол № 14 от «11» ноября 2022

Председатель Наблюдательного совета  
Фонда развития Амурской области  
  
В. А. Орлов

**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОСНОВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**  
(включая критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных  
организаций и юридических лиц, дисконты, применяемые для определения  
залоговой стоимости обеспечения по займу)  
в редакции 2.0

| №№<br>п/п | Вид обеспечения<br>(в соответствии с<br>Приложением № 1 к<br>стандарту Фонда «Порядок<br>обеспечения возврата<br>займов, предоставленных<br>в качестве финансового<br>обеспечения проектов и<br>заявок» № СФ-01) | Определяется Наблюдательным советом |  |
|-----------|--|-------------------------------------|--|
|           |  | Дисконт,<br>в %                     | Условия принятия обеспечения   |
| I         | Независимые гарантии<br>кредитных организаций,<br>соответствующих<br>критериям оценки<br>устойчивости финансового<br>положения,<br>устанавливаемым<br>Наблюдательным советом<br>Фонда развития<br>промышленности | 0%                                  | Независимая гарантия кредитной<br>организации должна отвечать условиям:<br>безотзывная, обязательства гаранта могут<br>быть уменьшены на любую сумму,<br>списанную бенефициаром по гарантии.<br>Срок действия гарантии должен<br>превышать срок обязательства по<br>возврату займа на 1 месяц. В случае, если<br>условиями договора займа предусмотрена<br>последующая замена гарантии на иное<br>обеспечение, то срок действия гарантии<br>должен превышать срок, установленный<br>для оформления иного обеспечения, не<br>менее, чем на 6 месяцев.<br>Перечень кредитных организаций,<br>гарантии которых могут быть рассмотрены<br>в качестве основного обеспечения по<br>займам, утверждается ФГАУ «Российский<br>фонд технологического развития» (Фонд<br>развития промышленности). |

|     |  |    |  |
|-----|--|----|--|
| II  | <p><b>Поручительства и независимые гарантии Государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ", независимые гарантии кредитных организаций, являющихся организациями ВЭБ.РФ и зарегистрированных на территории Российской Федерации.</b></p> | 0% | <p>Независимая гарантия Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», кредитной организации должна отвечать условиям: 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 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 месяцев.</p> <p>Поручительство государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» должно отвечать следующим условиям: предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год. Неустойка за неисполнение обязательств поручителем устанавливается в твердой денежной сумме в размере не менее 5 млн.рублей.</p> |
| III | <p><b>АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства» или АО «МСП Банк», поручительства региональных фондов содействия кредитованию МСП</b></p>  | 0% | <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>  |
| IV  | <p><b>Страхование Акционерным обществом «Российское агентство по страхованию экспортных кредитов и инвестиций» (АО «ЭКСАР»)</b></p>  | 0% |  |
| V   | <p><b>Государственные (муниципальные) гарантии субъектов Российской Федерации (муниципальных образований), соответствующие требованиям статей 115-117 БК РФ</b></p>  | 0% |  |
| VI  | <p><b>Поручительства и независимые гарантии юридических лиц<sup>1</sup> при условии, что юридическое лицо соответствует критериям оценки устойчивости финансового положения, устанавливаемым</b></p>                                   | 0% | <p>Поручительство юридического лица должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.</p> <p>Независимая гарантия юридического лица должна отвечать условиям: безотзывная, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную</p>   |

<sup>1</sup> Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

|             |  |                      |  |
|-------------|--|----------------------|--|
|             | Наблюдательным советом Фонда.  |                      | бенефициаром по гарантии. Срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 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 месяцев.   |
| <b>VII</b>  | <b>Поручительства лизинговых компаний</b> (соответствующих критериям оценки устойчивости финансового положения, установленным Наблюдательным советом Фонда)  | <b>0%</b>            | Поручительство должно предусматривать солидарную ответственность поручителя, срок действия поручительства должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 год.  |
| <b>VIII</b> | <b>Залог имущества и имущественных прав</b> , за исключением имущества, перечисленного в Приложении № 3 к стандарту Фонда № СФ-01 «Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов и заявок» |                      | Отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке <sup>2</sup> .<br>Имущество не должно быть предметом финансовой аренды (лизинга) или аренды, предусматривающей выкуп арендованного имущества, или получено собственником для обеспечения обязательств пожизненного содержания, пожизненной или периодической ренты.   |
|             | <b>Драгоценные металлы</b>   | <b>0%</b>            | В залог принимаются драгоценные металлы в стандартных и/или мерных слитках, соответствующие государственным и отраслевым стандартам Российской Федерации и международным стандартам качества, а также драгоценные металлы, отражаемые на обезличенных металлических счетах. Обязательно хранение закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные средства Фонда, перечень которых утверждается Наблюдательным советом Фонда. |
|             | <b>Недвижимое имущество:</b>   |                      |  |
|             | <i>Жилая недвижимость</i>  | <b>15% / 22,5% *</b> | В залог принимаются квартиры, жилые дома, таунхаусы и др.<br>Не принимается в залог недвижимость граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание   |
|             | <i>Коммерческая недвижимость</i>   | <b>20% / 30% *</b>   | Для целей принятия в залог к коммерческой недвижимости относятся офисы, бизнес-центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, объекты туристической инфраструктуры  |

<sup>2</sup> В соответствии с требованием Федерального закона № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 9, п.4)

|  |   |                      |  |
|--|---|----------------------|--|
|  |   |                      | <p>(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> |
|  | <i>Промышленная недвижимость</i>            | <b>25% / 37,5% *</b> | <p>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.</p> <p>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)</p>   |
|  | <i>Земельные участки</i>                    | <b>25% / 37,5% *</b> | <p>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 и застроенные</p>   |
|  | <i>Объекты незавершенного строительства</i> | <b>40% / 60% *</b>   | <p>В залог принимаются объекты незавершенного строительства, на которые оформлено право собственности. 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</p>   |
|  | <i>Движимое имущество (оборудование)</i>    |                      | <p>В залог принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- технологическое оборудование, прочие машины и оборудование, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу,</li> <li>- оборудование, приобретаемое Заемщиком в собственность в рамках реализации проекта, оплачиваемое полностью или частично за счет средств займа.</li> </ul> <p>Оборудование, принимаемое в обеспечение, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем.</p>   |
|  |   | <b>25% / 37,5% *</b> | - для технологического оборудования.   |
|  |   | <b>35% / 52,5% *</b> | - для прочих машин и оборудования (включая машины и оборудование мобильного/передвижного типа для нефтедобычи и обслуживания скважин).   |

|  |  |                          |  |
|--|--|--------------------------|--|
|  | <b>Движимое имущество</b><br>(транспортные средства) |                          | В залог принимается автотранспорт, спецтехника, самоходные машины, прицепы, подвижной состав и прочие транспортные средства, залоговой стоимостью не менее 500 000 рублей за единицу.<br>Транспортное средство, принимаемое в залог Фондом, должно быть полностью оплачено, принято к бухгалтерскому учету и введено в эксплуатацию Залогодателем. |
|  |  | <b>30% /<br/>45% *</b>   | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 3-х лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда (в установленных случаях – Наблюдательным советом Фонда);  |
|  |  | <b>35% /<br/>52,5% *</b> | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных не ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда (в установленных случаях – Наблюдательным советом Фонда);  |
|  |  | <b>40% /<br/>60% *</b>   | - для автотранспорта и самоходных машин, произведенных ранее 7 лет до даты рассмотрения проекта Экспертным советом Фонда (в установленных случаях – Наблюдательным советом Фонда);<br>- для иных транспортных средств.   |
|  | <b>Обеспечительный платеж</b>                        | <b>0</b>                 | - внесение на счет Фонда денежной суммы;<br>- проценты, установленные Статьей 317.1 ГК РФ, не начисляются.   |

\* Применяется к значимому имуществу, не отвечающему требованиям, установленным Стандартом Фонда № СФ-01 к ликвидности Обеспечения (пункт 3.4).

### **Критерии оценки устойчивости финансового положения кредитных организаций**

Финансовое положение кредитной организации может быть оценено как устойчивое для целей принятия в Обеспечение ее независимой гарантии, если кредитная организация относится к одной из следующих категорий:

1) кредитные организации, имеющие кредитный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России<sup>3</sup>. При наличии у кредитной организации нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

2) кредитные организации, которые на основании информации, публикуемой на официальном сайте Банка России в разделе «Информация по кредитным организациям» соответствуют одновременно следующим требованиям (A-D):

- A. наличие генеральной/универсальной лицензии Банка России;
- B. собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд руб.;
- C. участие в системе обязательного страхования вкладов;
- D. включение в Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным частями 1 - 1.2 и 1.5 статьи 2 Федерального закона от 21.07.2014 № 213-ФЗ, пунктом 8 и абзацами первым, вторым и пятым пункта 9 статьи 24.1 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.06.2018 № 706.

<sup>3</sup> Информация о минимальных уровнях кредитных рейтингов размещается на официальном сайте Банка России (Об установлении перечня национальных рейтинговых агентств, а также минимальных уровней рейтингов кредитоспособности для каждого из включенных в указанный перечень агентств для целей Положения Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П для п. 6.2.4).

## **Критерии оценки устойчивости финансового положения юридических лиц и лизинговых компаний**

Финансовое положение юридического лица/лизинговой компании может быть оценено как устойчивое для целей принятия в качестве Основного обеспечения поручительств/гарантий, если юридическое лицо/лизинговая компания:

- не находится в процессе ликвидации/банкротства,
- имеет размер выручки от реализации за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года не менее суммы займа и процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом,
- является поручителем по текущим обязательствам перед Фондом и имеет размер выручки за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года не менее суммы остатка задолженности по основному долгу перед Фондом
- и относится к одной из следующих категорий:

1) юридическое лицо/лизинговая компания и/или Группа лиц, в которую входит юридическое лицо/лизинговая компания, имеет кредитный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале рейтинговыми агентствами, сведения о которых внесены Банком России в реестр рейтинговых агентств, не ниже уровня, установленного Банком России<sup>3</sup>. При наличии у кредитной организации нескольких рейтингов используется самый низкий из присвоенных.

В целях применения критерия, указанного в пункте 1), Группой лиц признается совокупность юридических лиц, соответствующих одному или нескольким из следующих признаков:

- хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и юридическое лицо, если такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, полученными, в том числе на основании письменного соглашения, от других лиц, более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);
- лица, каждое из которых по указанному выше признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по указанному выше признаку;
- хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство), юридические лица, которые по какому-либо из указанных выше признаков входят в группу лиц, если такие лица в силу своего совместного участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) или в соответствии с полномочиями, полученными от других лиц, имеют более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства).

2) юридическое лицо<sup>4</sup>, согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства (по РСБУ) одновременно соответствует следующим требованиям (А-С):

- А. выполнение показателя Чистый долг/ЕВITDA<sup>5</sup> – не более 6 за два последних квартала;

<sup>4</sup> Настоящее условие не распространяется на лизинговые компании

<sup>5</sup> Показатель Чистый долг/ЕВITDA 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).

В. отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка, прибыль от продаж, валюта баланса<sup>6</sup>.

С. бухгалтерская отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год должна сопровождаться аудиторским заключением (в случаях если обязательный аудит бухгалтерской отчётности предусмотрен законодательством<sup>7</sup> либо аудит был проведен по инициативе юридического лица). Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения. Если на момент представления бухгалтерской отчетности за последний завершённый финансовый год аудиторское заключение отсутствует, оно должно быть представлено в Фонд после его составления в срок не позднее 10 рабочих дней со дня, следующего за датой аудиторского заключения.

Анализ динамики выручки от реализации и прибыли от продаж осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершеного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчётного периода текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года. Анализ динамики валюты баланса осуществляется путем сопоставления значения показателя по итогам завершеного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также последнего отчетного периода текущего финансового года – с предшествующим ему отчетным периодом.

3) Юридическое лицо<sup>4</sup> согласно консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), одновременно соответствует следующим требованиям (А-С):

А. выполнение показателя Чистый долг/ЕВITDA<sup>8</sup> – не более 6 за два последних отчетных периода (года/полугодия<sup>9</sup>);

В. отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих показателей: выручка, операционная прибыль, валюта баланса<sup>6</sup>;

С. консолидированная финансовая отчетность юридического лица за последний завершённый финансовый год/полугодие должна сопровождаться аудиторским заключением. Аудиторское заключение не должно содержать отрицательного мнения аудитора или отказа аудитора от выражения мнения.

Анализ динамики выручки и операционной прибыли осуществляется путем сопоставления значений показателей по итогам завершеного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также по итогам полугодия текущего финансового года с аналогичным периодом предыдущего года. Анализ динамики валюты баланса осуществляется путем сопоставления значения показателя по итогам завершеного финансового года с предыдущим финансовым годом, а также по итогам полугодия текущего финансового года – с предшествующим ему финансовым годом.

Для целей принятия в качестве Основного обеспечения поручительства/гарантии юридическое лицо признается соответствующим требованию «В» критериев, указанных в пунктах 2), 3) при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики шести анализируемых значений показателей (выручка, прибыль от продаж/операционная прибыль и валюта баланса по итогам года, а также по итогам последнего отчетного периода).

<sup>6</sup> Требование В не распространяется на организации, включенные в Сводный реестр организаций обороннопромышленного комплекса (в том числе на дочерние общества таких организаций).

<sup>7</sup> Данное требование является обязательным при наступлении срока, установленного действующим законодательством для проведения обязательного аудита. До указанного срока в случае отсутствия аудиторского заключения за последний завершённый финансовый год представляется аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за предшествующий год (если обязательный аудит в предшествующем году был предусмотрен законодательством).

<sup>8</sup> Показатель Чистый долг/ЕВITDA рассчитывается в соответствии со следующей формулой: (долгосрочные кредиты и займы + краткосрочные кредиты и займы - денежные средства и денежные эквиваленты) / (операционная прибыль за прошедшие 4 квартала + амортизация за прошедшие 4 квартала).

<sup>9</sup> В случае формирования консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 мес.

В случае если за последний завершённый финансовый год или за последний отчётный период текущего финансового года размер выручки юридического лица от реализации превышает сумму займа и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов как минимум в два раза, то юридическое лицо признается соответствующим требованию «В» критериев, указанных в пунктах 2), 3), при условии, что настоящее требование выполняется в отношении динамики:

- не менее пяти анализируемых показателей из шести перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по РСБУ / по МСФО на полугодовой основе)

или

- не менее двух анализируемых показателей из трех перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по МСФО на годовой основе).

Для целей мониторинга финансового состояния юридических лиц, предоставивших Обеспечение Фонду, в течение срока действия договора займа юридическое лицо признается соответствующим требованию «В» критериев, указанных в пунктах 2), 3) при условии, что оно выполняется в отношении динамики:

- не менее четырех анализируемых показателей из шести перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по РСБУ / по МСФО на полугодовой основе)

или

- не менее двух анализируемых показателей из трех перечисленных выше (в случае расчета показателей на основании отчетности по РСБУ / по МСФО на годовой основе).

4) юридическое лицо является институтом развития, включенным в перечень институтов развития, утверждаемый Наблюдательным советом Фонда, которым может быть передано в последующий залог имущество, являющее Основным обеспечением по займам, и (или) его дочерним обществом<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Определяется в соответствии с частью 1 ст. 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации. Перечень приведен в приложении к настоящим требованиям.



**Перечень институтов развития,  
которым может быть передано в последующий залог имущество,  
являющееся Основным обеспечением по займам Фонда**

Имущество, принятое в качестве Основного обеспечения по займам Фонда, может быть передано в последующий залог следующим институтам развития<sup>11</sup>, осуществляющим совместно с Фондом финансирование проектов и/или предоставляющих по ним обеспечение:

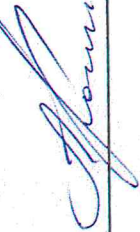
1. АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства»;
2. Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства (МСП Банк);
3. Региональные фонды содействия кредитованию МСП, заключившие соглашение о взаимодействии с Фондом;
4. Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ);
5. Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»;
6. Некоммерческая организация «Фонд развития моногородов».

---

<sup>11</sup> включая их дочерние хозяйственные общества, определяемые в соответствии с частью 1 статьи 67.3 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 5 (пять) листов

Генеральный директор  
Фонда развития Амурской области



А.В. Котельников