

**СТАНДАРТ ФОНДА  
УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОТБОРА ПРОЕКТОВ ДЛЯ  
ФИНАНСИРОВАНИЯ ПО ПРОГРАММЕ  
«ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА»**

Редакция 2.0.

г. Чита

## **Предисловие**

1. Разработан Фондом развития промышленности Забайкальского края в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», уставом Фонда.

2. В редакции 2.0 Стандарт Фонда Условия и порядок отбора проектов для финансирования по программе «Промышленная ипотека» утвержден Наблюдательным советом Фонда, Протокол № 5 от 22.10.2025г. и введен в действие с 29.10.2025 г. приказом Генерального директора Фонда от 29.10.2025г. № 01-44.

## СОДЕРЖАНИЕ

	Предисловие .....	2
<b>1.</b>	<b>Введение</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Основные термины и определения</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Условия программы</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Критерии отбора проектов для финансирования</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Направления целевого использования средств финансирования проекта</b> ...	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Экспертиза и отбор проектов</b> .....	<b>9</b>
	Приложение № 1 Перечень отраслевых направлений, в рамках которых возможно получение финансовой поддержки Фонда .....	10

## 1. Введение

1.1. Настоящий Стандарт определяет условия финансового обеспечения проектов – общие требования и критерии, являющиеся основаниями для отбора проектов, в целях их финансирования со стороны Фонда развития промышленности Забайкальского края (далее-Фонд) по программе «Промышленная ипотека» (далее – программа).

1.2. Финансирование проектов осуществляется Фондом в соответствии со следующими условиями:

- соответствие проекта условиям программы;
- соответствие проекта программным и базовым критериям отбора проектов;
- соответствие Заявителя требованиям, предъявляемым настоящим Стандартом и Стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов» к претендентам на получение финансирования;
- соответствие планируемых расходов перечню направлений целевого использования предоставляемого финансирования проекта.

## 2. Основные термины и определения

**Договор займа** – договор, по которому Фонд передает Заемщику денежные средства, а Заемщик обязуется возвратить Фонду такую же сумму денег (сумму займа), а также уплатить проценты за пользование им в срок и на условиях, указанных в Договоре.

**Ключевой исполнитель** – продавец объекта недвижимости (при приобретении) или подрядчик и (или) генеральный подрядчик (при строительстве), сумма договора (договоров), с которым(и) составляет 20 и более процентов от суммы займа.

**Наблюдательный совет Фонда** – высший коллегиальный орган управления Фонда, в полномочия которого входит, в том числе принятие решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении финансовой поддержки по проектам, одобренным Экспертным советом Фонда.

**Объект недвижимости** – здания, капитальные строения, капитальные сооружения или их части, приобретаемые в целях осуществления промышленного производства, расположенные на территории Забайкальского края.

**Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости** – документ, составленный независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который содержит информацию о рыночной стоимости объекта недвижимости.

С целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков. Независимая оценка проводится Заявителем за свой счет.

**Проект** – совокупность организационных, технических, финансовых, кадровых мероприятий, имеющих целью в установленные бюджет и сроки создание нового предприятия/производства и/или его модернизацию.

**Производственная деятельность** – деятельность, направленная на обеспечение выпуска промышленной продукции (в соответствии с Приложением №1).

**Сайт Фонда** - [www.frpzk.ru](http://www.frpzk.ru).

**Субъект деятельности в сфере промышленности** – российское юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющее(ий) деятельность в сфере промышленности<sup>1</sup> на территории Забайкальского края.

**Технологическое перевооружение и модернизация** – комплекс мероприятий по повышению технологического и (или) технико-экономического уровня отдельных производств, цехов и участков в соответствии с принципами наилучших доступных

---

<sup>1</sup> Определяется в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации"

технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования более производительным.

**Фонд** - Фонд развития промышленности Забайкальского края.

**Экспертиза достоверности сметной стоимости объекта капитального строительства** – экспертиза, проводимая сторонним по отношению к Заявителю и/или участникам проекта лицом, имеющим аккредитацию, содержащая информацию о достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства. Независимая экспертиза достоверности сметной стоимости объекта капитального строительства проводится Заявителем за свой счет.

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

В настоящем Стандарте также используются термины, определенные в стандарте Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов».

Иные понятия, используемые в настоящем Стандарте, употребляются в значениях, установленных действующем законодательством Российской Федерации.

### **3. Условия программы**

В соответствии с программой «Промышленная ипотека» производится заемное финансирование в рамках проектов, направленных на строительство или приобретение в собственность объектов недвижимости в целях реализации проектов, направленных на технологическое перевооружение, модернизацию или создание производств в отраслях, указанных в Приложении № 1 к настоящему Стандарту.

3.1. В рамках программы Фонд осуществляет финансирование проектов, соответствующих следующим требованиям:

- сумма займа – от 5 до 50 млн рублей;
- срок займа – не более 7 лет.
- общий бюджет проекта – от 6,25 млн рублей;
- процентная ставка составляет:
  - 9 (Девять) процентов годовых на весь срок займа (при приобретении объекта недвижимости).
  - 8 (Восемь) процентов годовых на весь срок займа (при строительстве).
  - 6 (Шесть) процентов годовых (при строительстве) при условии предоставления на всю сумму займа и на весь срок займа следующего обеспечения: независимая гарантия кредитной организации;
- объем продаж промышленной продукции и (или) оказания работ (услуг) в рамках обрабатывающего производства в год не менее 100% от суммы займа, начиная с 3 года ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (при строительстве) или перехода права собственности на объект недвижимости (при приобретении);
  - наличие отчета об оценке стоимости объекта недвижимости (при приобретении) или наличие экспертизы сметной стоимости объекта капитального строительства (при строительстве)<sup>2</sup>. При этом с целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков. Независимая оценка проводится Заявителем за свой счет;
  - не менее 50% площади объекта недвижимости (измеряется от общей площади приобретаемого (создаваемого) объекта недвижимости) предназначено для осуществления производственной деятельности;
  - при приобретении объекта недвижимости и сроке займа 7 (семь) лет

<sup>2</sup> Заказывается и оплачивается самостоятельно Заявителем

наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 25% от стоимости объекта недвижимости и земельного участка (при наличии), указанной в проекте договора купли-продажи;

- при строительстве объекта недвижимости и сроке займа 7 (семь) лет наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 25% от сметной стоимости объекта капитального строительства;

- при приобретении объекта недвижимости и сроке займа 5 (пять) лет наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 20% от стоимости объекта недвижимости и земельного участка (при наличии), указанной в проекте договора купли-продажи;

- при строительстве объекта недвижимости и сроке займа 5 (пять) лет наличие обязательств по софинансированию проекта со стороны Заявителя, и (или) частных инвесторов, и (или) за счет банковских кредитов суммарно в объеме не менее 20% от сметной стоимости объекта капитального строительства;

В рамках программы «Промышленная ипотека» софинансирование Заявителя является предоплатой по договору купли-продажи объекта недвижимости. После внесения Заявителем необходимого объема софинансирования, регистрации прав собственности на объект недвижимости и регистрации ипотеки в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю, Фонд осуществляет перечисление средств займа Заявителю с целью осуществления окончательного расчета по договору купли-продажи.

При финансировании на строительство объектов недвижимости в сумме софинансирования могут быть учтены расходы на строительство объекта, если они осуществлены не ранее 2 лет, предшествующих дате подачи Заявки, при условии документального подтверждения понесенных затрат.

- наличие у продавца объекта недвижимости надлежащим образом оформленных прав на объект недвижимости и земельный участок. В случае если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;

- наличие у Заявителя надлежащим образом оформленных прав на земельный участок, на котором планируется/осуществляется строительство объекта недвижимости. В случае если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;

- при приобретении объекта недвижимого имущества за счет средств займа стоимость 1 кв. метра площади приобретаемого объекта недвижимого имущества должна составлять не более 50 тыс. рублей;

- при строительстве объекта недвижимого имущества за счет средств займа стоимость 1 кв. метра площади строящихся объектов недвижимого имущества должна составлять не более 90 тыс. рублей.

3.2. Обеспечение займа предоставляется в соответствии со Стандартом Фонда "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов» с учетом следующего:

- ✓ В случае приобретения объекта недвижимости в собственность, обеспечением обязательств заемщика по возврату займа и уплате процентов должен являться залог приобретаемого за счет займа объекта недвижимости.

- ✓ Залоговая стоимость объекта недвижимости определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости на основании отчета об оценке, без применения шкалы залоговых дисконтов, приведенных в Приложении № 1 Стандарта Фонда "Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных в качестве финансирования проектов».

3.3. Экспертный совет Фонда при принятии решения о финансировании проекта определяет сумму и срок займа, порядок предоставления займа исходя из особенностей проекта и финансового состояния Заявителя, но не более суммы, запрошенной Заявителем.

3.4. Погашение основного долга по займу осуществляется Заявителем равными ежемесячными платежами, начиная с седьмого месяца с даты заключения договора займа (при приобретении объекта недвижимости) и со второго года срока займа (при строительстве объекта недвижимости), если иное не предусмотрено решением Экспертного совета Фонда.

3.5. Заявитель самостоятельно обеспечивает получение всех разрешений и согласований, получение которых необходимо в соответствии с законодательством.

3.6. В случае если между Заявителем и Фондом на дату подачи заявки действует договор (договоры) займа или такой договор находится в процессе заключения, то для приема Фондом заявки в работу должны выполняться одновременно следующие условия:

- суммарная доля заимствований из средств целевого финансирования Фонда с учетом запрашиваемой суммы займа по вновь заявляемому проекту не должна составлять более 50% балансовой стоимости активов Заявителя на последнюю отчетную дату;

- истекли 2 (два) отчетных периода (квартала) с даты заключения последнего договора займа.

3.7. Перечисление средств займа на расчетный счет Заявителя возможно после регистрации прав собственности на приобретаемый объект недвижимости и регистрации ипотеки в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю. В рамках данной программы софинансирование Заявителя является предоплатой по договору купли-продажи объекта недвижимости. Фонд осуществляет перечисление средств займа на расчетный счет Заявителя с целью осуществления окончательного расчета по договору купли-продажи.

#### **4. Критерии отбора проектов для финансирования**

4.1. В рамках отбора проектов для финансирования со стороны Фонда осуществляется оценка проектов на соответствие следующим критериям.

Программные критерии (установлены настоящим стандартом):

- рыночная перспективность продукта (п.4.2);

Базовые критерии (установлены стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов»):

- производственная обоснованность проекта и стратегическая заинтересованность компании в его реализации (п.3.2);

- финансово-экономическая эффективность и устойчивость проекта (п.3.3);

- финансовая состоятельность Заявителя (п.3.4);

- качество и достаточность обеспечения возврата займа (п.3.8);

- юридическая состоятельность Заявителя, лиц, предоставивших обеспечение, ключевых исполнителей и схемы реализации проекта (п.3.5-3.7, также п. 4.3. настоящего Стандарта).

4.2. Для оценки соответствия проекта критерию "Рыночная перспективность продукта" осуществляется, в частности, экспертиза соответствия проекта одному или нескольким из следующих параметров:

- наличие рынка для продукта;

- положительная динамика рынка.

4.3. Для оценки соответствия проекта критерию «Юридическая состоятельность заявителя, лиц, предоставивших обеспечение и схемы реализации проекта», также осуществляется экспертиза по следующим параметрам:

- установлено надлежащее оформление прав продавца на объект недвижимости и земельный участок (при приобретении объекта недвижимости). В случае, если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;

- установлено надлежащее оформление прав Заявителя на земельный участок, на котором планируется и (или) осуществляется строительство объекта недвижимости. В случае, если земельный участок находится в аренде, то срок аренды должен превышать не менее, чем на 5 лет срок возврата займа;

- наличие отчета независимой оценки стоимости объекта оценки. При этом с целью подтверждения отчета независимого оценщика Фонд вправе запросить проведение экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков;

- наличие экспертизы достоверности сметной стоимости объекта капитального строительства.

При этом подрядчик/генеральный подрядчик по проекту должен соответствовать требованиям:

- являться резидентом Российской Федерации, не зарегистрированным в низконалоговой юрисдикции;
- должен иметь не менее 3-х лет опыт работ, по выполнению строительно-монтажных работ, аналогичных объектов, на которые заключен договор подряда, подлежащий финансированию за счет Фонда;
- должен быть членом СРО в строительстве, зарегистрированной Ростехнадзором.
- в отношении подрядчика/генерального подрядчика должны отсутствовать процедуры банкротства, ликвидации юридического лица, реорганизации юридических лиц (за исключением реорганизации в форме преобразования, присоединения, слияния).

## **5. Направления целевого использования средств финансирования проекта**

5.1. Средства, полученные для финансирования проекта со стороны Фонда, могут быть направлены на реализацию следующих мероприятий:

5.1.1. Приобретение в собственность объектов недвижимости для организации производства.

5.1.2. Строительство объектов недвижимости для организации производства.

5.2. Денежные средства, предоставленные Заявителю Фондом по договору займа, могут быть использованы исключительно на цели, указанные в п. 5.1. настоящего стандарта. Денежные средства могут быть использованы на авансовые платежи в размере не более 30% от суммы займа (при строительстве).

5.3. Средства, полученные для финансирования проекта со стороны Фонда, не могут быть направлены на реализацию следующих мероприятий:

- расходов, на финансирование которых выделяются бюджетные ассигнования из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с условиями иных нормативных актов или муниципальных правовых актов;

- приобретение сырья и ресурсов для выпуска промышленных партий продукции;

- рефинансирование заемных средств и погашение кредиторской

задолженности и иных обязательств, возникших до даты предоставления Займа, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Стандартом;

- уплата основного долга и процентов по заемным средствам, в том числе по Займу, предоставленному Фондом для финансирования проекта.

5.4. Оплата приобретаемого объекта недвижимости за счет средств займа у ключевого исполнителя, не раскрытого на момент принятия Фондом решения о предоставлении финансирования проекта, возможна при условии получения согласования платежа со стороны Фонда с обязательным проведением экспертиз по следующим направлениям:

- производственно-технологическая экспертиза;
  - правовая экспертиза;
  - экспертиза достаточности обеспечения;
- и рассмотрением проекта Экспертным советом Фонда.

## **6. Экспертиза и отбор проектов**

6.1. Экспертиза и отбор проектов для финансирования по программе «Промышленная ипотека» осуществляется в соответствии со стандартом Фонда «Порядок отбора и финансирования проектов».

6.2. Экспертиза проектов проводится в следующие сроки:

- экспресс-оценка Заявки не более пяти дней;
- комплексная экспертиза Заявки не более тридцати дней с момента принятия решения о назначении комплексной экспертизы.

6.3. Комплексная экспертиза проекта и документов, предоставленных Заявителем, проводится по следующим направлениям:

- производственно-технологическая экспертиза;
- финансово-экономическая экспертиза;
- правовая экспертиза;
- экспертиза достаточности обеспечения.

Приложение № 1 к Стандарту Фонда  
«Условия и порядок отбора проектов для  
финансирования по программе  
«Промышленная ипотека»

<b>Перечень отраслевых направлений, в рамках которых возможно получение финансовой поддержки</b>	
<b>Раздел С "Обрабатывающие производства"</b>	
<b>№ класса ОКВЭД</b>	
10	Производство пищевых продуктов
11.07	Производство безалкогольных напитков; производство упакованных питьевых вод, включая минеральные воды
13	Производство текстильных изделий
14	Производство одежды
15	Производство кожи и изделий из кожи
16	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения
17	Производство бумаги и бумажных изделий
20	Производство химических веществ и химических продуктов
21	Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
22	Производство резиновых и пластмассовых изделий
23	Производство прочей неметаллической минеральной продукции
24	Производство металлургическое
25	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования
26	Производство компьютеров, электронных и оптических изделий
27	Производство электрического оборудования
28	Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки
29	Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов
30	Производство прочих транспортных средств и оборудования
31	Производство мебели
32	Производство прочих готовых изделий
33	Ремонт и монтаж машин и оборудования
<b>Перечень отраслевых направлений, в рамках которых не осуществляется финансовая поддержка<sup>3</sup></b>	
<b>Раздел С "Обрабатывающие производства"</b>	
<b>№ класса ОКВЭД.код</b>	
11 (за исключением кода ОКВЭД 11.07)	Производство напитков
12	Производство табачных изделий
18	Деятельность полиграфическая и копирование носителей
19	Производство кокса и нефтепродуктов
24.46	Производство ядерного топлива
<b>Раздел В "Добыча полезных ископаемых"</b>	
<b>Раздел D "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"</b>	
<b>Раздел E "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"</b>	

<sup>3</sup> Из отнесенных к промышленной деятельности в соответствии со статьей 3 Федерального закона Российской Федерации от 31.12.2014г. № 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации".