

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета
АСРО «РОС «СОЮЗ»
протокол № 38 от 01 ноября 2024 года

**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»**



**Рекомендации по обеспечению займов,
выдаваемых членам Ассоциации**

(Новая редакция. Версия № 3)

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРУЧИТЕЛЮ	4
3. ТРЕБОВАНИЕ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА.....	5
4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ - УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ ПОДРЯДА.....	6
5. ПРОВЕРКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВАОСТИ ЧЛЕНА АССОЦИАЦИИ	6

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие рекомендации разработаны в целях выдачи займов членам Ассоциации в соответствии с частью 17 статьи 3.3 Федерального закона Российской Федерации №191-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», а также в целях установления правил (процедуры) и упорядочения действий сотрудников Ассоциации, соблюдения сроков предоставления услуги по предоставлению займов из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств Ассоциации своим членам, условий предоставления таких займов и порядка осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Положением о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств.

1.2. Настоящие Рекомендации разработаны в соответствии с требованиями следующих документов:

- Гражданский кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «О некоммерческих организациях» №7-ФЗ от 12.01.1996;
- Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007;
- Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ от 29.12.2004;
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам» №938 от 27.06.2020;
- Положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств.

1.3. Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации, вступают в силу через 10 дней после дня принятия Советом АСРО «РОС «СОЮЗ».

1.3. Виды обеспечения займов, выдаваемых членам Ассоциации:

- поручительство,
- залог имущества,
- уступка права требования денежных обязательств по договорам подряда.

1.4. Способами обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору займа:

Сумма займа до 100 000 (ста тысяч) рублей – поручительство физического лица учредителей (участников), единоличного исполнительного органа заемщика - юридического лица.

Сумма займа свыше 100 000 (ста тысяч) рублей – залог недвижимого имущества стоимостью, превышающей сумму займа не менее чем на 30 процентов, исходя из ликвидной стоимости имущества.

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

2. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРУЧИТЕЛЮ

2.1 Требования к поручителю – физическому лицу:

- 2.1.1. гражданин Российской Федерации;
- 2.1.2. возраст - не старше 65 лет;
- 2.1.3. место регистрации: г. Хабаровск или Хабаровский край;
- 2.1.4. имеются подтвержденные доходы (заработная плата либо иные доходы) в размере не менее 100 000 рублей в месяц на протяжении последних 6 месяцев до момента подписания согласия быть поручителем;
- 2.1.5. отсутствуют неисполненные исполнительные производства и судебные решения или разбирательства с участием Поручителя в качестве ответчика, независимо от предмета иска;
- 2.1.6. наличие в собственности имущества: недвижимости, находящейся на территории Хабаровского края, или иного субъекта Российской Федерации Дальневосточного Федерального округа, или недвижимое имущество, находящееся на территории г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, г. Екатеринбург, г. Новосибирск, г. Казань (предоставить документы, подтверждающие право собственности, выписку из ЕГРН, отчет независимого оценщика об оценке стоимости имущества (срок действия отчета об оценке 1 месяц с даты составления). Отчет об оценке принимается только от компаний, перечень которых утвержден Советом Ассоциации на текущий календарный год.
- 2.1.7. имеется нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) поручителя, при отсутствии брачного договора;
- 2.1.8. имеется выписка из домовой книги с печатью и подписью уполномоченного лица органа власти субъекта или заверенная органами МФЦ субъекта, об отсутствии зарегистрированных или поставленных на учет несовершеннолетних граждан или иностранных граждан (предоставить документы, подтверждающие данный факт (срок действия 1 неделя);
- 2.1.9. имеется справка из Пенсионного фонда РФ или иного уполномоченного органа Российской Федерации, о том, что недвижимое имущество не куплено и не построено путем использования средств материнского капитала (если актуально);
- 2.1.10. поручитель имеет договор страхования жизни, заключенный со страховой компанией, с которой Ассоциацией заключен коллективный договор страхования гражданской ответственности членов. Выгодоприобретателем по договору страхования является Ассоциация.

2.2. Требования к поручителю – юридическому лицу:

- 2.2.1. государственная регистрация в Российской Федерации;
- 2.2.2. период деятельности - не менее 2 лет;
- 2.2.3. размер чистой прибыли поручителя за предшествующий год - должен превышать сумму займа не менее, чем на 30%;
- 2.2.4. отсутствуют неисполненные исполнительные производства;
- 2.2.5. наличие в собственности имущества: недвижимости, находящейся на территории Хабаровского края, или иного субъекта Российской Федерации Дальневосточного Федерального округа, или недвижимое имущество, находящееся на территории г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, Ленинградская

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

область, г. Екатеринбург, г. Новосибирск, г. Казань (предоставить документы, подтверждающие право собственности, выписку из ЕГРН, отчет независимого оценщика об оценке стоимости имущества (срок действия отчета об оценке 1 месяц с даты составления с фотографиями и документами, актуальными на квартал предоставления отчета и с указанием всех кадастровых и иных идентификационных номеров недвижимости). Отчет об оценке принимается только от компаний, перечень которых утвержден Советом Ассоциации на текущий календарный год);

2.2.6. имеется выписка из домовой книги с печатью и подписью уполномоченного лица органа власти субъекта или заверенная органами МФЦ субъекта, об отсутствии зарегистрированных или поставленных на учет несовершеннолетних граждан или иностранных граждан (предоставить документы, подтверждающие данный факт (срок действия 1 неделя);

2.2.7. имеется справка из Пенсионного фонда РФ или иного уполномоченного органа Российской Федерации, о том, что недвижимое имущество не куплено и не построено путем использования средств материнского капитала (если актуально);

2.2.8. не находится в стадии ликвидации, не возбуждено дело о банкротстве;

2.2.9. отсутствуют предписания контрольно-надзорных органов о нарушениях ведения деятельности, а также предписания в виде приостановки деятельности (предоставить документы, подтверждающие данный факт);

2.2.10. отсутствует задолженность по уплате налогов и сборов в бюджет Российской Федерации на 1 число месяца, в котором подается заявка (предоставить документы, подтверждающие данный факт, в том числе справку из ИФНС).

3. ТРЕБОВАНИЕ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

3.1 Общие требования к любому предмету залога:

3.1.1. объект недвижимости, находится на территории Хабаровского края, или иного субъекта Российской Федерации Дальневосточного Федерального округа, или недвижимое имущество, находящееся на территории г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, г. Екатеринбург, г. Новосибирск, г. Казань (предоставить документы, подтверждающие право собственности, выписку из ЕГРН, отчет независимого оценщика об оценке стоимости имущества (срок действия отчета об оценке 1 месяц с даты составления. Отчет об оценке принимается только от компаний, перечень которых утвержден Советом Ассоциации на текущий календарный год);

3.1.2. на объекте недвижимости не прописаны и не стоят на учете несовершеннолетние граждане или иностранные граждане (имеется выписка из домовой книги с печатью и подписью уполномоченного лица органа власти субъекта или заверенная органами МФЦ субъекта, об отсутствии зарегистрированных или поставленных на учет несовершеннолетних граждан или иностранных граждан (предоставить документы, подтверждающие данный факт (срок действия 1 неделя);

3.1.3. отсутствуют договора аренды данного объекта недвижимости, в том числе заключенные посуточно или до 11 месяцев и не подлежащие государственной регистрации в установленном законом порядке (предоставить документы,

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

подтверждающие данный факт: справка за подписью единоличного исполнительного органа);

3.1.4. рыночная (ликвидная) стоимость залога превышает сумму займа не менее, чем на 30% (необходимо предоставить отчет независимого оценщика об оценке стоимости имущества (срок действия отчета об оценке 1 месяц с даты составления)). Оценка имущества производится за счет средств заемщика;

3.1.5. наличие договора страхования предмета залога, заключенного со страховой компанией, с которой Ассоциацией заключен коллективный договор страхования гражданской ответственности членов. Выгодоприобретателем по договору является Ассоциация.

3.2. Документы, представляемые для обеспечения обязательства залогом недвижимого имущества:

3.2.1. свидетельство о государственной регистрации права собственности залогодателя(ей) на имущество;

3.2.2. отчет независимого оценщика об оценке стоимости имущества (срок действия отчета об оценке 1 месяц с даты составления));

3.2.3. выписка из ЕГРН о наличии/отсутствии ограничений (обременений) права собственности залогодателя(ей) на имущество;

3.2.4. залог недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Расходы по регистрации возлагаются на залогодателя;

3.2.5. имеется нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) залогодателя, при отсутствии брачного договора;

3.2.6. имеется справка об отсутствии зарегистрированных на объекте или состоящих на учете несовершеннолетних граждан или иностранных граждан.

3.2.7. имеется справка из Пенсионного фонда РФ или иного уполномоченного органа Российской Федерации, о том, что недвижимое имущество не куплено и не построено путем использования средств материнского капитала (если актуально).

4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ - УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ ПОДРЯДА

4.1. Должником по договору уступки права требования (заказчик по договору подряда) является российское юридическое лицо, которое не находится в стадии ликвидации, в отношении которого не возбуждено дело о банкротстве, в отношении которого не введена процедура приостановки деятельности со стороны судебного органа или контрольно-надзорного органа.

5. ПРОВЕРКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ЧЛЕНА АССОЦИАЦИИ

5.1. Анализ финансового положения юридических лиц любой организационно-правовой формы (далее – Заемщик) производится путем подробного отражения всех аналитических показателей, их расчета и нормативных значений, качественных показателей, степень их влияния на итоговое значение финансово положения. Анализ финансового положения производится с целью определения кредитного риска путем формирования

<i>АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ «СОЮЗ»</i>	
<i>Рекомендации по обеспечению займов, выдаваемых членам Ассоциации</i>	<i>01.11.2024</i>

объективного заключения о финансовой устойчивости, платежеспособности, деловой активности и эффективности деятельности юридического лица, а также выявления проблем и перспектив его развития. Анализ осуществляется на комплексной основе и производится путем расчета совокупности показателей, выявления финансовых и нефинансовых рисков, осуществления их сравнительного анализа с оптимальными (нормативными) значениями, присвоения балльной оценки с учетом веса в общей рейтинговой шкале и дальнейшего суммирования полученных значений с целью получения итогового финансового положения Заемщика. Необходимым условием для объективного анализа финансового положения члена Ассоциации является полная, достоверная и актуальная информация о нем.

5.2. Источниками информации являются:

- Заверенные копии бухгалтерской отчетности за прошедший финансовый год,
- Расшифровка кредитов и займов, расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности в разрезе контрагентов с ИНН, сроков возникновения и погашения.
- Справка об остатках денежных средств на расчетных счетах члена Ассоциации в кредитных организациях,
- Сведения о наличии (отсутствии) среди учредителей (участников) Заемщика лиц, привлеченных к ответственности по обстоятельствам иного юридического лица в течении одного года с даты исполнения обязательств в соответствии с законодательством о банкротстве,
- Письменное обязательство о том, что заемщик не будет открывать новые расчетные счета в период до полного погашения обязательств по договору займа,
- Справка об отсутствии задолженности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов и процентов по их уплате за прошедший финансовый год,
- Справка об отсутствии задолженности по выплате заработной платы по состоянию на 01.04.2024 год,
- Справка о численности работников по состоянию на 01.01.2024 г.,
- План расходования займа,
- Справка о наличии (отсутствии) судимости у учредителей (участников) Заемщика,
- Справка налогового органа об открытых расчетных счетах заемщика в кредитных организациях,
- Сведения, размещенные в открытых источниках (Контур Фокус, СПАРК),
- Реестр контрактов на период предоставления займа.

5.3. Указанные выше документы предоставляются Заемщиком для обеспечения анализа финансовой устойчивости (по дополнительному запросу со стороны Ассоциации).