

**Приложение  
к Положению о компенсационном фонде  
обеспечения договорных обязательств**

**УСЛОВИЯ  
предоставления займов членам Ассоциации и порядок  
осуществления контроля за использованием средств,  
предоставленных по таким займам**

утверждено решением Общего собрания членов,  
протокол от 31.08.2020 № 1-2020,

в редакции решения Общего собрания членов,  
протокол от 20.07.2021 № 1-2021

1. До 1 января 2022 года (если иной срок не установлен федеральным законом Российской Федерации) в целях оказания поддержки членам Ассоциации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции допускается предоставление Ассоциацией займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее – «**ОДО**») в соответствии с гражданским законодательством на условиях, определяемых Правительством Российской Федерации и настоящим Положением. Объем займов, предоставленных Ассоциацией, не может превышать 50 процентов от общего объема средств ее компенсационных фондов.

2. **Предельные размеры займов для членов Ассоциации, внесших взносы в компенсационный фонд ОДО**, не могут превышать (из расчета для одного члена Ассоциации) 15 процентов от 50 процентов средств компенсационного фонда ОДО, при условии, что выдача таких займов не приводит к снижению размера средств компенсационного фонда ОДО ниже его размера, определяемого на день принятия Ассоциацией решения о предоставлении суммы займа исходя из фактического количества членов Ассоциации и уровня их ответственности по обязательствам.

Размер займа для конкретного члена Ассоциации устанавливается решением Совета Ассоциации о предоставлении суммы займа, являющегося основанием для заключения договора о предоставлении займа, и не может превышать предельный размер займа, установленный в настоящем пункте.

3. Проценты за пользование займом определяются Советом Ассоциации в каждом конкретном случае и не могут превышать 1/2 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выдачи займа.

4. Заём может быть предоставлен на следующие цели:

(а) выплата заработной платы работникам члена Ассоциации, а также уплата в отношении таких работников налога на доходы физических лиц, страховых взносов по обязательному социальному страхованию, страховых взносов по обязательному медицинскому страхованию и страховых взносов по обязательному пенсионному страхованию;

(б) приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения по договорам (контрактам) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с:

– Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 N 44-ФЗ;

– Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18.07.2011 N 223-ФЗ;

– Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

а также для выполнения указанных работ по договорам, заключенным в целях строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**договоры подряда**»);

(в) уплата вознаграждения банку за предоставление новой банковской гарантии или внесение изменений в ранее выданную банковскую гарантию, обеспечивающих исполнение обязательств подрядчика по договорам подряда;

(г) уплата обеспечения заявки на участие в закупке работ в целях заключения договора подряда;

(д) приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, иных объектов социального обслуживания населения на основании концессионных соглашений и (или) соглашений о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве;

(е) приобретение электронных вычислительных машин и типовых программ для них, обеспечивающих формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства.

5. Предельный срок предоставления займа не может составлять более 1 года со дня заключения договора о предоставлении займа, а в случае, если заём предоставлен на цели, предусмотренные пунктом 4(б) настоящих Условий, - более 5 рабочих дней со дня указанного в договоре подряда срока исполнения обязательств по нему.
6. Заём предоставляется при условии соответствия члена Ассоциации следующим требованиям:
- (а) член Ассоциации не имеет задолженности по выплате заработной платы по состоянию на 1-е число месяца, предшествующего месяцу, в котором подается заявка на получение займа (далее – «заявка»);
  - (б) член Ассоциации не имеет по состоянию на 1-е число месяца, в котором подается заявка, задолженности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации, превышающей 300 000 (триста тысяч) рублей;
  - (в) член Ассоциации - юридическое лицо не находится в состоянии ликвидации и не имеет решения суда о введении в отношении его внешнего управления или о продлении срока такого внешнего управления либо решения суда о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;
  - (г) член Ассоциации не имеет административного приостановления его деятельности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
  - (д) член Ассоциации не находится в реестрах недобросовестных поставщиков, ведение которых осуществляется в соответствии с федеральными законами «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
  - (е) учредители (участники) или члены коллегиального исполнительного органа, единоличный исполнительный орган члена Ассоциации - юридического лица, а в случае передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему – единоличный исполнительный орган управляющей организации или управляющий не имеют непогашенную или неснятую судимость за преступления в сфере экономики;
  - (ж) учредители (участники) или члены коллегиального исполнительного органа, единоличный исполнительный орган члена Ассоциации – юридического лица, а в случае передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему – единоличный исполнительный орган управляющей организации или управляющий не привлекались к субсидиарной ответственности в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;
  - (з) представлено обязательство об обеспечении исполнения обязательств заемщика по договору займа в виде (1) залога имущества стоимостью, превышающей сумму займа не менее чем на 30 процентов, и (2) поручительства учредителей (участников), единоличного исполнительного органа заемщика - юридического лица, поручительства иных лиц, – одновременно.
  - (и) член Ассоциации имеет заключенный с кредитной организацией, в которой предоставляющей заём Ассоциацией размещены средства компенсационного фонда ОДО, договор банковского счета, предусматривающий:
    - отказ кредитной организации в списании денежных средств с банковского счета заемщика в пользу третьих лиц в случае получения кредитной организацией уведомления Ассоциации, предоставившей заём, об осуществлении отказа в списании денежных средств;
    - списание денежных средств на специальный банковский счет, на котором размещены средства компенсационного фонда (далее – «**специальный банковский счет Ассоциации**»), в случае направления Ассоциацией заемщику и в кредитную организацию требования о досрочном возврате суммы займа и процентов за пользование займом;
  - (к) член Ассоциации имеет заключенные четырехсторонние соглашения с Ассоциацией, кредитной организацией, в которой открыт специальный банковский счет Ассоциации, и кредитными организациями, в которых членом Ассоциации открыты банковские счета, о списании с данных банковских счетов суммы займа и процентов за пользование займом в пользу Ассоциации на основании предъявленного Ассоциацией требования о списании суммы займа и процентов за пользование займом;
  - (л) член Ассоциации имеет план расходования займа с указанием целей его использования, соответствующих пункту 4 настоящих Условий, и лиц, в пользу которых будут осуществляться платежи за счет средств займа;

- (м) член Ассоциации представил следующие документы, подтверждающие его соответствие указанным требованиям:
- справка об отсутствии задолженности по выплате заработной платы работникам члена Ассоциации – юридического лица по состоянию на 1 апреля 2020 года и на 1-е число месяца, предшествующего месяцу, в котором подается заявка, подписанная уполномоченным лицом члена Ассоциации;
  - справка налогового органа о задолженности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации, по состоянию на 1-е число месяца, в котором представляются документы;
  - справка о наличии (отсутствии) непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики у лиц, указанных в пункте 6(е) настоящих Условий (в случае отсутствия такой справки на день подачи документов она может быть представлена до подписания Ассоциацией договора займа);
  - копии бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествующий году подачи документов;
  - сведения о наличии (отсутствии) привлечения к субсидиарной ответственности лиц, указанных в пункте 6(ж) настоящих Условий
  - обязательство об обеспечении исполнения обязательств заемщика по договору займа, указанное в пункте 6(з) настоящих Условий;
  - договор банковского счета, указанный в пункте 6(и) настоящих Условий;
  - соглашения, указанные в пункте 6(к) настоящих Условий;
  - справка налогового органа об открытых банковских счетах заемщика в кредитных организациях;
  - договоры подряда с приложением документов, подтверждающих объем выполненных по таким договорам работ (при наличии);
  - план расходования займа с указанием целей его использования, соответствующих пункту 4 настоящих Условий, и лиц, в пользу которых будут осуществляться платежи за счет средств займа.
7. Для первичного рассмотрения заявка с комплектом документов на предоставление займа подается в Ассоциацию на бумажном носителе или в соответствии с Положением об электронном документообороте Ассоциации. Если иное не предусмотрено решением Совета Ассоциации, первичное рассмотрение заявки и комплекта документов производится (1) кредитной организацией, в которой предоставляющей заем Ассоциацией размещены средства компенсационного фонда ОДО или (2) иной организацией, утвержденной Советом Ассоциации. По результатам первичного рассмотрения заявки составляется заключение об оценке заявки на получение займа (далее – **«Заключение по заявке»**).
8. Для окончательного рассмотрения заявки документы, копии документов, подтверждающих соответствие члена Ассоциации требованиям, установленным пункте 6 настоящих Условий, должны быть переданы на бумажном носителе и соответствовать признакам достоверности, в том числе в необходимых случаях иметь отметки налогового или иных надзорных органов, иные отметки, если таковые предусмотрены для документов соответствующего вида.
9. Контрольная комиссия Ассоциации обеспечивает регистрацию заявки, первичное рассмотрение заявки и получение **Заключения по заявке**, а также передачу заявки на рассмотрение в Совет Ассоциации. Для оценки заявки на получения займа Ассоциация вправе использовать общедоступные источники информации (сервисы автоматизированной информационной системы Федеральной налоговой службы России, автоматизированной системы публикации судебных решений «Банк решений арбитражного суда», Единого федерального реестра сведений о банкротстве и другие), привлекать специализированные (аудиторские, иные) организации.
10. Залогом в целях предоставления займа из средств компенсационного фонда ОДО может выступать недвижимое и движимое имущество, подлежащее государственной регистрации, принадлежащее заемщику на праве собственности, производственное и сельскохозяйственное оборудование и техника; оборотные активы предприятия; нематериальные активы (изобретательские, авторские, имущественные и прочие права), ценные бумаги.

Обязательство об обеспечении исполнения обязательств заемщика в виде залога имущества, указанное абзаце 6 пункта 6(м) настоящих Условий, должно быть подтверждено заключением об оценке,

составленном в соответствии с действующими нормами и методиками оценки залоговой стоимости актива. Перечень объектов залога рассматривается Контрольной комиссией Ассоциации и передается на квалифицированную оценку.

Оценка размеров залога производится оценщиком, соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и обеспечивающим партнерское взаимодействие с кредитной организацией, в которой размещен компенсационный фонд ОДО Ассоциации (согласно сведениям, размещенным на официальном сайте такой кредитной организации).

11. Обязательство об обеспечении исполнения обязательств заемщика в виде поручительства, указанное в абзаце 6 пункта 6(м) настоящих Условий, должно соответствовать признаку платежеспособности, при котором активов поручителя (поручителей) должно быть достаточно для расчетов по всей совокупности обязательств (по уже имеющимся у поручителя (поручителей) и по вновь принятым (обеспечительным)). Платежеспособность поручителя (поручителей) должна подтверждаться документами о стоимости активов поручителя (поручителей).
12. Контрольная комиссия Ассоциации по итогам первичного рассмотрения передает в Совет Ассоциации заявку с комплектом документов на предоставление займа (в том числе Заключение по заявке) для принятия решения о предоставлении займа за счет средств компенсационного фонда ОДО или об отказе в предоставлении займа. С учетом сведений, указанных в заявке и Заключении по заявке, Совет Ассоциации вправе:
  - (а) принять решение о выдаче займа в размере, указанном в заявке о предоставлении займа или в меньшем размере с обоснованием снижения размера займа по сравнению с поданной заявкой;
  - (б) устанавливать условием заключения договора займа замену поручителей, предмета залога, изменение иных условий, обозначенных в заявке на предоставление займа;
  - (в) принять решение об отказе в предоставлении займа с указанием основания для отказа.
13. Основаниями для снижения Советом Ассоциации размера займа по сравнению с заявкой о займе могут являться следующие факторы:
  - (а) превышение запрашиваемой суммы предельных размеров займа, установленных пунктом 2 настоящих Условий, на день принятия Ассоциацией решения о предоставлении займа;
  - (б) явно низкий уровень финансового состояния члена Ассоциации;
  - (в) наличие факторов, свидетельствующих о явном нестабильном финансовом состоянии организации (отсутствие постоянных источников дохода для погашения займа, низкие показатели платежеспособности и ликвидности);
  - (г) план расходования займа либо цели его использования являются неоправданными, неэффективными, могут ухудшить финансовое состояние организации;
  - (д) коэффициент риска невозврата займа, рассчитанный в соответствии с Методикой оценки финансового состояния юридического лица, разработанной и утвержденной Советом Ассоциации, имеет отрицательное или высокое значение;
  - (е) наличие задолженности по уплате членских взносов в Ассоциацию за один квартал и более;
  - (ж) наличие выплат из компенсационного фонда возмещения вреда или из компенсационного фонда ОДО по вине члена Ассоциации, являющегося заявителем на выдачу займа;
  - (з) наличие находящихся в производстве судов исков к члену Ассоциации, в том числе о возмещении вреда (ущерба), связанного с недостатками выполненных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации, а также с неисполнением или ненадлежащим исполнением членом саморегулируемой организации обязательств по договору подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, или в иных случаях по результатам торгов (конкурсов, аукционов), если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов (конкурсов, аукционов) для заключения соответствующих договоров является обязательным;
  - (и) наличие вступивших в силу и неисполненных судебных решений о взыскании с члена Ассоциации денежных средств, а также наличие незавершенных исполнительных производств в отношении

члена Ассоциации о взыскании денежных средств, в том числе в связи с установленной виной члена Ассоциации в нанесении вреда (ущерба), связанного с недостатками выполненных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации, а также с неисполнением или ненадлежащим исполнением членом Ассоциации обязательств по договору подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договора;

- (к) наличие у члена Ассоциации неисполненных обязательств по кредитам, ссудам, поручительствам;
- (л) действие в отношении члена Ассоциации меры дисциплинарного воздействия в виде приостановления права осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства;
- (м) наличие у члена Ассоциации неисполненных предписаний органов государственного (муниципального) контроля (надзора) в сфере строительства.

14. Основаниями для отказа в предоставлении займа являются:

- (а) несоответствие требованиям настоящего Положения суммы предоставленных займов и размера компенсационного фонда или предельного размера займа, в том числе с учетом ранее предоставленных и не возвращенных займов, на дату подачи заявки о предоставлении займа;
- (б) несоответствие члена Ассоциации требованиям, установленным пунктом 6 настоящих Условий;
- (в) член Ассоциации не представил или представил не в полном объеме документы, предусмотренные пунктом 6 настоящих Условий;
- (г) член Ассоциации представил поддельные документы, предусмотренные пунктом 6 настоящих Условий, или сведения, изложенные в данных документах, оказались недостоверными.

15. Решение Совета Ассоциации о предоставлении займа должно содержать указание на сумму займа, срок займа, процент за пользование займом, предоставленные заемщиком обязательства об обеспечении исполнения обязательств по договору займа, условия заключения договора займа (если таковые были установлены Советом Ассоциации). Решение Совета Ассоциации об отказе в его предоставлении должно содержать указание на основания для отказа от предоставления займа.

16. Совет Ассоциации обеспечивает подготовку и заключение договора займа, а также договоров об обеспечении исполнения обязательств заемщика по договору займа (залог имущества и поручительство) в соответствии с гражданским законодательством. В соответствии с частью 10 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ договор займа должен содержать условие о том, что при необходимости осуществления Ассоциацией выплат из средств компенсационного фонда ОДО срок возврата займа не должен превышать десять рабочих дней с момента возникновения такой необходимости.

17. Ассоциация вправе отказаться от исполнения договора займа полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный заем не будет возвращен в срок. Решение об одностороннем отказе от исполнения договора займа принимается Советом Ассоциации. Член Ассоциации по договору займа вправе отказаться от получения займа полностью или частично, уведомив об этом Ассоциацию до установленного договором срока перечисления средств займа, а если такой срок не установлен, в любое время до момента получения займа, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором займа.

18. Вопросы предоставления, использования и прекращения займа, не урегулированные настоящими Условиями, разрешаются в соответствии с гражданским законодательством. Рекомендуемые формы документов, используемых при предоставлении займов членам Ассоциации, утверждаются Советом Ассоциации.

19. Ассоциация хранит заявки на получение займа с приложением документов, Заключения по заявке, решения о предоставлении суммы займа, копии договоров займа, договоров об обеспечении исполнения обязательств заемщика по договору займа, а также иные документы, полученные в результате осуществления контроля за использованием средств займа, в течение 5-ти лет со дня погашения всех обязательств по выданному займу.

20. Процедура рассмотрения заявок на получение займов и принятия решений о предоставлении займов занимает не менее 30 календарных дней с даты регистрации заявки, при этом:

- (1) регистрация заявки происходит в день поступления заявки в Ассоциацию;
- (2) первичное рассмотрение заявки Контрольной комиссией Ассоциацией с оформлением Заключения по заявке – не менее 15 рабочих дней с момента поступления заявки. В указанный срок не включается срок проведения оценки залога, если такая оценка проводится в рамках поступившей

заявки. В случае если заявка содержит не полный комплект документов, то она подлежит возврату заявителю, и срок первичного рассмотрения заявки может быть продлен на срок, в который были предоставлены недостающие документы. Предоставление и регистрация недостающих документов осуществляется в порядке, установленном настоящими Условиями для подачи и регистрации заявки на получение займа;

- (3) рассмотрение заявки на выдачу займа и Заключения по заявке Советом Ассоциации (принятие решения о предоставлении займов или отказе в предоставлении займов) – 5 рабочих дней со дня принятия Контрольной комиссией Ассоциации решения о передачи заявки с комплектом документов на рассмотрение Советом Ассоциации;
  - (4) подготовка и заключение договора займа Ассоциацией, а также договоров об обеспечении исполнения обязательств заемщика по договору займа (залог имущества и поручительство) в соответствии с гражданским законодательством – в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения Советом Ассоциации.
21. Ассоциация осуществляет контроль за использованием средств займа. В целях контроля Ассоциацией соответствия производимых заемщиком расходов целям получения займа заемщик направляет в Ассоциацию:
  - (1) ежемесячно - документы, подтверждающие соответствие использования средств займа условиям договора займа, и справку налогового органа об открытых банковских счетах заемщика в кредитных организациях на последний день месяца, предшествующего отчетному;
  - (2) в 5-дневный срок со дня получения соответствующего запроса Ассоциации дополнительную информацию о расходах, произведенных за счет средств займа, с приложением подтверждающих документов, а также выписки с банковского счета заемщика, выданной кредитной организацией.
22. В случае выявления Ассоциацией несоответствия производимых заемщиком расходов целям получения займа Ассоциация направляет уведомление в кредитную организацию, в которой открыт банковский счет заемщика, на который зачислена сумма займа, об осуществлении отказа в списании денежных средств с данного банковского счета в пользу третьих лиц и направляет заемщику требование о досрочном возврате суммы займа и процентов за пользование займом. В случае невыполнения заемщиком данных требований Ассоциация обращается в кредитные организации, указанные в подпункте б(к) настоящих Условий, с требованием о списании суммы займа и процентов за пользование займом с банковских счетов заемщика на специальный банковский счет Ассоциации.
23. Совет Ассоциации вправе принять решение об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) займа по основаниям, предусмотренным договором займа и (или) законодательством Российской Федерации.
24. Ассоциация направляет в Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство:
  - (1) решения о предоставлении займов и копии документов, представленных в соответствии с пунктом б(м) настоящих Условий, - в течение 3 рабочих дней со дня принятия таких решений;
  - (2) сводный отчет о движении денежных средств на банковском счете заемщика по каждому договору займа, выписки по банковскому счету заемщика, выданные кредитной организацией, и информацию о соответствии производимых заемщиком расходов целям получения займа - ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.
25. При контроле за исполнением требований статьи 55.4, и (или) статьи 55.16, и (или) статьи 55.16-1 Градостроительного кодекса РФ суммы займов, выданных за счет средств компенсационного фонда ОДО Ассоциации, учитываются при определении размера указанного компенсационного фонда ОДО Ассоциации.
26. При признании выданного займа безнадежным долгом (нереальным к взысканию) в соответствии со статьей 266 Налогового кодекса РФ происходит снижение размера компенсационного фонда ОДО Ассоциации в результате обесценения финансовых активов. При этом при снижении размера компенсационного фонда ОДО Ассоциации ниже минимального размера, определяемого в соответствии со статьей 55.16 Градостроительного кодекса РФ, члены Ассоциации, внесшие взносы в компенсационный фонд ОДО (в том числе член Ассоциации, получивший указанный заем), в срок не более чем три месяца со дня уведомления саморегулируемой организацией своих членов об утверждении годовой финансовой отчетности, в которой зафиксирован убыток по результатам инвестирования средств такого компенсационного фонда, должны внести взносы в компенсационный фонд ОДО Ассоциации в целях увеличения размера указанного компенсационного фонда в порядке и до размера, которые установлены внутренними документами Ассоциации исходя из фактического количества членов Ассоциации и уровня их ответственности по обязательствам.