

Утверждено решением
Совета Ассоциации СРО «Стройкорпорация»
от 28 мая 2024 года, Протокол №641

РЕГЛАМЕНТ

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ЧЛЕНАМ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИЗ
КОМПЕНСАЦИОННОГО ФОНДА ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ПО ТАКИМ ЗАЙМАМ**

г. Пушкино, 2024

1. Область применения

1.1 Настоящий Регламент разработан Ассоциацией работодателей «Саморегулируемая организация «Объединение строительных и монтажных организаций «Стройкорпорация» (далее – Ассоциация, Ассоциация СРО «Стройкорпорация») в целях предоставления займов своим членам 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», Постановлением Правительства РФ от 27.06.2020 № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам», постановлением Правительства Российской Федерации от 20 марта 2021 г. №423 «О внесении изменений в Положение об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам», Положением о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств Ассоциации СРО «Стройкорпорация».

1.2. Регламент определяет порядок действий Ассоциации по предоставлению займов своим членам за счёт средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее – заём, займы, компенсационный фонд), порядок расчёта размера части компенсационного фонда Ассоциацией СРО «Стройкорпорация», подлежащей использованию в целях выдачи займов, а также порядок действий по контролю за использованием средств, предоставленных по таким займам.

1.3. Приложениями к настоящему Регламенту утверждены формы документов, необходимых для получения займа, для контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам.

2. Принятые сокращения, отдельные термины и определения

2.1. В настоящем регламенте используются следующие принятые сокращения:

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

191-ФЗ – Федеральный закон Российской Федерации №191-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

44-ФЗ – Федеральный закон от 05.04.2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; 223-ФЗ – Федеральный закон от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

214-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

7-ФЗ – Федеральный закон от 12.01.1996 г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»; 315-ФЗ – Федеральный закон от 01.12.2007 г. N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;

ПП-615 – постановление Правительства Российской Федерации от 01.07. 2016 г. № 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»;

ПП-938 – Постановление Правительства РФ от 27.06.2020 № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам»;

КФ ОДО – компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (или в целях настоящих рекомендаций – компенсационный фонд);

2.2. В настоящем регламенте применяются следующие термины и их определения:

договор займа – договор, заключенный между Ассоциацией СРО «Стройкорпорация» и ее членом, по которому одна сторона (Ассоциация, займодавец) передает в собственность другой стороне (члену Ассоциации СРО «Стройкорпорация», заёмщику) деньги, а заёмщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) (п. 1 ст. 807 ГК РФ), а также проценты за пользование займом (п. 1 ст. 809 ГК РФ);

заёмщик – член Ассоциации СРО «Стройкорпорация», заключивший с Ассоциацией договор займа;

договор подряда – договора (контракт) на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с федеральными законами 44-ФЗ, 223-ФЗ, ПП-615, а также для выполнения указанных работ по договорам, заключенным в целях строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с 214-ФЗ (п.4 Положения, утвержденного ПП-938);

залог — обеспечение обязательств по возврату денежных средств по договору займа, заключенному между Ассоциацией СРО «Стройкорпорация» с ее членом, с помощью собственного имущества или денег;

день выдачи займа – календарный день (дата) фактического зачисления денег на счет заёмщика в соответствии с условиями договора займа. День выдачи займа может не совпадать с датой заключения договора займа или датой принятия решения Ассоциацией о выдаче займа;

нотариальная исполнительная надпись - распоряжение нотариуса о взыскании с должника причитающейся взыскателю денежной суммы или истребования недвижимого имущества.

3. Порядок, сроки рассмотрения заявок на получение займов и принятия решений о предоставлении займов, основания для отказа в предоставлении займа

С целью получения займа член Ассоциации СРО «Стройкорпорация» подает в Ассоциацию заявку на получение займа по утвержденной форме с приложением следующих документов:

- заявление о предоставлении займа, содержащее сведения о размере займа и его целях;
- справка об отсутствии задолженности по выплате заработной платы работникам члена саморегулируемой организации – юридического лица, подписанная уполномоченным лицом члена саморегулируемой организации по состоянию на 1-е число месяца, предшествующему месяцу, в котором подается заявка на получение займа;
- справка налогового органа о задолженности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством РФ, по состоянию на

- 1-е число месяца, в котором представляются документы;
- справка налогового органа об открытых банковских счетах заёмщика в кредитных организациях;
 - копии бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествующий году подачи документов:

- А) отчет о финансовых результатах (форма 2);*
- Б) расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности;*
- В) краткосрочные и долгосрочные обязательства;*
- Г) финансовые вложения;*
- Д) расшифровка основных средств;*
- Е) прочие, по требованию.*

- справка о наличии (отсутствии) непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики у следующих лиц*:

- учредители (участники) или члены коллегиального исполнительного органа;
- единоличный исполнительный орган члена саморегулируемой организации - юридического лица;
- в случае передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему – единоличный исполнительный орган управляющей организации или управляющий.

***Примечание:** при отсутствии такой справки на день подачи документов она может быть представлена до подписания саморегулируемой организацией договора займа.

- справка о наличии (отсутствии) привлечения к субсидиарной ответственности вышеуказанных лиц;

- обязательство об обеспечении исполнения обязательств заёмщика по договору займа**:

****Примечание:** при заключении договора залога имущества, необходимо представление отчета независимого оценщика об оценке стоимости предмета залога (составленного не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты заключения договора займа. Отчёт независимого оценщика, осуществившего оценку ликвидационной стоимости предмета залога)

- договор банковского счёта, предусматривающий:

-отказ кредитной организации в списании денежных средств с банковского счёта заемщика в пользу третьих лиц в случае получения Банком уведомления Ассоциации, предоставившей заем, об осуществлении отказа в списании денежных средств;

-списание денежных средств на специальный банковский счет, на котором размещены средства КФ ОДО, в случае направления Ассоциацией заемщику и в Банк требования о досрочном возврате суммы займа и процентов за пользование займом;

-договоры подряда с приложением документов, подтверждающих объём выполненных по таким договорам работ (при наличии);

-план расходования займа с указанием целей его использования, и лиц, в пользу которых будут осуществляться платежи за счёт средств займа;

-соглашения, указанные в подпункте «к» пункта 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 27.06.2020 № 938:

- *с ПАО «Совкомбанк», об открытии специального счета;*
- *четырёхсторонние соглашения со всеми банками, где открыты счета заемщика.*

- справка заемщика о том, что он 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;

- справка заемщика о том, что он не имеет административного приостановления его деятельности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

-справка заемщика о том, что он 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»;

-справки из кредитных учреждений об остатках средств на дату подачи заявки;

-справка из налоговой инспекции об открытых счетах заемщика в кредитных учреждениях;

-реестр действующих договоров, с приложением копий договоров и актами выполненных работ.

В случае подписания заявки на получение займа представителем члена Ассоциации СРО «Стройкорпорация», действующим на основании доверенности, дополнительно к заявке прилагается такая доверенность.

Помимо требований, установленных разделом 5 Положения о КФ ОДО, член Ассоциации должен соответствовать следующим требованиям:

а) представлены в полном объеме документы, предусмотренные пунктом 5.10 Положения о КФ ОДО, представленные документы или сведения, изложенные в данных документах, являются достоверными (оригиналы, либо надлежащим образом заверенные копии);

б) планируемые расходы соответствуют целям использования займа;

в) отсутствие задолженности по уплате членских взносов в Ассоциацию, целевых взносов на нужды НОСТРОЙ и иных обязательных взносов, предусмотренных Ассоциацией;

г) подтверждение действующего статуса права на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства по договорам строительного подряда, по договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров;

д) подтверждение соответствия требованиям стандартов и правил, технических регламентов, внутренних нормативных документов Ассоциации, путем предоставления акта проведения контрольных мероприятий (плановые/внеплановые) Ассоциацией СРО «Стройкорпорация»;

г) отсутствие выплат из компенсационных фондов Ассоциации СРО «Стройкорпорация»

по вине члена Ассоциации;

д) отсутствие в производстве судов исков к члену Ассоциации о возмещении вреда (ущерба), связанного с недостатками выполненных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, а также с неисполнением или ненадлежащим исполнением членом Ассоциации обязательств по договору строительного 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 (далее – с использованием конкурентных способов заключения договора);

е) отсутствие вступивших в силу и неисполненных судебных решений о взыскании с члена Ассоциации денежных средств, а также отсутствие 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, а также отсутствие факта неисполнением или ненадлежащим исполнением членом Ассоциации обязательств по договору строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договора;

ж) отсутствие неисполненных обязательств по кредитам, ссудам, поручительствам у члена Ассоциации, у исполнительного органа члена Ассоциации.

Заявка на получение займа подается членом Ассоциации непосредственно в Ассоциацию по месту ее нахождения (направляться в Ассоциацию посредством почтового отправления или курьером).

Заявка на получение займа регистрируется в день её поступления в Ассоциацию путем регистрации в системе электронного документооборота Ассоциации или в специальном журнале регистрации на бумажном носителе. Отметка о регистрации должна содержать сведения о дате и времени такой регистрации.

Срок рассмотрения документов и подготовка заключения Комиссией Ассоциации - 10 рабочих дней с даты их поступления и в порядке очерёдности.

При работе с предоставленными документами Комиссия Ассоциации проверяет

- пакет документов на предмет полноты и соответствия предъявляемым требованиям;
- через систему КОНТУР ФОКУС:
 - а) отсутствие стадии ликвидации заемщика;
 - б) административные правонарушения;
 - в) отсутствие заемщика в реестре недобросовестных поставщиков.
- через Единый федеральный реестр сведений о банкротстве всех участников заемщика.

Ассоциация при рассмотрении заявки на получение займа вправе использовать общедоступные источники информации (сервисы ФНС России, Картотеку арбитражных дел, Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и другие) и (или) автоматизированные сервисы, а также различные системы оценки анализа

финансовой устойчивости организации и кредитоспособности (кредитных рисков) организации, основанных на численных статистических методах.

Комиссия Ассоциации на основании предоставленных заемщиком документов проводит анализ и оценку финансового состояния и деловой репутации заемщика:

- на специальном ресурсе НОСТРОЙ проводится расчет рейтинговой оценки финансового состояния заемщика. В соответствии с методикой оценки финансового состояния, заемщик может получить следующие оценки финансового состояния:

- а) очень хорошее;
- б) положительное;
- в) нормальное;
- г) удовлетворительное;
- д) неудовлетворительное;
- е) плохое;
- ж) очень плохое;
- з) критическое.

В случае, если оценка заемщика оказывается неудовлетворительной или ниже, заемщик получает отказ в получении займа.

На основании данных баланса, с расшифровкой и пояснениями, Комиссия Ассоциации составляет финансовый план заемщика, на период предоставления займа. В финансовый план включаются следующие показатели:

- сумма займа;
 - краткосрочные и долгосрочные обязательства заемщика;
 - дебиторская и кредиторская задолженность;
 - финансовые вложения;
- а также:
- остаток собственных средств на дату выдачи займа;
 - данные по заработной плате и социальным начислениям;
 - сумма арендных платежей;
 - действующие договоры, оплата по которым должна быть произведена в период действия договора займа.

Финансовый план доходов и расходов заемщика позволяет дать оценку вероятности возврата (невозврата) займа, а также произвести расчет максимальной суммы займа, с учетом предоставленного залога и финансового состояния заемщика. Одновременно с началом составления финансового плана, заемщик официально подает заявку на предоставление займа с предоставлением оригиналов требуемых документов.

В случае если финансовый план показывает отрицательный результат либо заемщик не предоставил истребуемые документы, в выдаче займа заемщику отказывается.

При получении оценки финансового состояния, рассчитанной по методике НОСТРОЙ, – «удовлетворительно» и выше, а также финансовом плане, отражающем выполнение обязательств по своевременному возврату займа, Комиссия Ассоциации совместно с заемщиком и независимым оценщиком проводят осмотр, оценку и полноту предоставляемых документов по залоговому имуществу.

В случае непредставления заемщиком для осмотра залогового имущества и/или оригиналов документов, подтверждающих собственность, которые, в том числе, не имеют ограничений на регистрационные действия, заемщик получает отказ в предоставлении займа.

Ассоциация осуществляет оценку финансового состояния члена Ассоциации СРО «Стройкорпорация», обратившегося с заявкой на получение займа, а также оценку его деловой репутации с целью определения риска невозврата займа путем формирования объективного заключения о финансовой устойчивости, платежеспособности, деловой активности и эффективности деятельности члена Ассоциации, а также выявления проблем и перспектив его развития. Для этих целей Ассоциация может запросить у члена, обратившегося с заявкой на предоставление займа, дополнительную информацию и документы.

После проведения расчета рейтинговой оценки, составления финансового плана и проверки полноты комплекта оригиналов документов, Комиссия Ассоциации подготавливает заключение о возможности предоставления займа и выносит его на Совет Ассоциации.

Рассмотрение заявки о выдаче займа Советом Ассоциации:

- на основании заявки о выдаче займа и заключения Комиссии Ассоциации, Совет Ассоциации выносит решение о возможности предоставления займа либо об отказе в его предоставлении;
- Совет Ассоциации вправе принять решение о предоставлении займа при условии обеспечения исполнения обязательств заёмщика по договору займа иным способом (отличным от предлагаемого членом Ассоциации СРО «Стройкорпорация», в том числе потребовать замены предмета залога и т.д. В таком случае договор займа будет заключен только при соблюдении данного условия;
- Совет Ассоциации вправе принять решение о предоставлении займа члену Ассоциации в меньшем размере, чем указано в его заявлении о выдаче займа;
- основаниями для отказа в предоставлении займа также являются: а) несоответствие заёмщика требованиям, установленным пунктами Положения о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств и пунктами данного регламента. б) несоответствие суммы предоставленных займов и размера компенсационного фонда требованиям Положения о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств в случае предоставления этого займа; в) превышение предельного размера займа, установленного Положением о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств, в том числе с учетом ранее предоставленных и не возвращенных займов, на дату подачи заявки о предоставлении займа; г) несоответствие целей использования займа согласно Положению о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств;
- в случае положительного решения Совет делегирует полномочия заключения договора займа, а также договора в обеспечение предоставляемого займа договора залога недвижимости с заемщиком – Президенту Ассоциации и принимает решение по заключению договора займа и договора залога на имущество с заёмщиком при наличии условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса и обязательным нотариальным удостоверением сделки, устанавливающей денежные обязательства или обязательства по передаче имущества. Тем самым заёмщик выразит свое согласие на принудительное взыскание Ассоциацией в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи следующих платежей по договору займа:
 - суммы займа;

- процентов за пользование суммой займа;
- неустойки за нарушение за нарушение заёмщиком своих обязательств по договору займа.

Расходы по нотариальному оформлению договоров несет заёмщик в соответствии с РАЗМЕРАМИ региональных тарифов, обязательных для применения нотариусами Московской области в 2024 году, утвержденных Правлением Московской областной Нотариальной Палаты (протокол от 20.12.2023 № 18/2023) с изменениями и дополнениями (протокол от 31.01.2024 № 1/2024).

- Ассоциация направляет члену Ассоциации СРО «Стройкорпорация», подавшему заявку на получение займа, решение о предоставлении займа либо об отказе в его предоставлении в течение 3-х рабочих дней со дня принятия такого решения.

Ассоциация хранит заявки на получение займа с приложением документов, решения о предоставлении суммы займа, копии договоров займа, договоров об обеспечении исполнения обязательств заёмщика по договору займа, а также иные документы, полученные в результате осуществления контроля за использованием средств займа, в бухгалтерии Ассоциации СРО «Стройкорпорация».

Основанием для перечисления денежных средств, предоставляемых Ассоциацией по договору займа, со специального банковского счета компенсационного фонда является часть 17 статьи 3.3 закона 191-ФЗ.

4. В целях контроля займодавцем соответствия производимых заёмщиком расходов целям получения займа заёмщик направляет займодавцу

- ежемесячно документы, подтверждающие соответствие использования средств займа условиям договора займа, и справку налогового органа об открытых банковских счетах заёмщика в кредитных организациях на последний день месяца, предшествующего отчетному;
- в 5-дневный срок со дня получения соответствующего запроса саморегулируемой организации дополнительную информацию о расходах, произведенных за счет средств займа, с приложением подтверждающих документов, а также выписки с банковского счета заёмщика, выданной кредитной организацией.
- после выдачи займа, Комиссия Ассоциации контролирует целевое использование средств и направляет на Совет Ассоциации и в НОСТРОЙ следующие документы:
- сводный отчет о движении денежных средств на банковском счете заёмщика по каждому договору займа, выписки по банковскому счету заёмщика, выданные кредитной организацией, и информацию о соответствии производимых заёмщиком расходов целям получения займа – ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчет.