

УТВЕРЖДЕН
Протоколом заседания Наблюдательного совета
Некоммерческой организации Республики Коми
«Региональный фонд развития промышленности
Республики Коми»
от «06» июля 2018 г. № _3__

СТАНДАРТ ФОНДА

**ПОРЯДОК ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТА ЗАЙМОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В КАЧЕСТВЕ
ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЕКТОВ**

(редакция 1.0) _____

Содержание

1. Введение.....	3
2. Основные термины и определения.....	3
3. Виды используемого фондом обеспечения	4
4. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа.....	7
5. Контроль состояния обеспечения исполнения договора займа.....	8
Приложение № 1	10
Приложение № 2	12
Приложение № 3	13

1. Введение

1.1. Настоящий стандарт устанавливает требования Фонда к обеспечению возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки по программе софинансирования с Федеральным государственным автономным учреждением «Российский фонд технологического развития» (Фонд развития промышленности) в соответствии с целями Фонда.

1.2. Стандарт разработан с целью достижения эффективности использования и гарантирования возвратности полученных Фондом бюджетных средств. Обеспечение позволяет минимизировать финансовые риски, связанные с невозвратом Заемщиком выданного Займа.

1.3. Внесение изменений в Стандарт осуществляется по решению Наблюдательного совета Фонда.

2. Основные термины и определения

Заем – целевой заем, предоставленный Фондом в качестве финансового обеспечения проектов субъектам деятельности в сфере промышленности.

Заемщик – российский субъект деятельности в сфере промышленности, предоставивший документы в Фонд для участия в программах финансирования.

Залогодатель – заемщик или третье лицо, которому принадлежит имущество, предоставленное в качестве залога в обеспечение обязательств по договору Займа.

Поручитель – физическое или юридическое лицо, обязавшееся перед Фондом отвечать за исполнение Заемщиком его обязательств полностью или в части по договору Займа.

Гарант – юридическое лицо, обязавшееся уплатить Фонду (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями гарантии, независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства по договору Займа.

Залоговая стоимость – стоимость предмета залога, согласованная сторонами и признаваемая ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Обеспечение – установленные законодательством способы обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору займа, предоставленного Фондом в качестве финансового обеспечения проектов, и предусмотренные соответствующим договором с Заемщиком, включая залог, поручительство, независимую гарантию.

Независимая гарантия (гарантия) - обязательство уплатить Фонду (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства по договору Займа.

Последующий залог – имущество, которое находится в залоге у нескольких лиц, имеющих на него равные по старшинству права залогодержателей (созалогодержатели) или преимущественные по старшинству права залогодержателей перед правами Фонда, в обеспечение исполнения разных обязательств, по которым созалогодержатели являются самостоятельными кредиторами.

Фонд – Некоммерческая организация Республики Коми «Региональный фонд развития промышленности Республики Коми».

3. Виды используемого фондом обеспечения

3.1. Обеспечение, принимаемое Фондом по финансируемым проектам, оценивается на предмет достаточности и качества.

3.2. Качество обеспечения определяется вероятностью получения денежных средств в размере залоговой стоимости при обращении взыскания на предмет залога и/или его реализации. При оценке качества обеспечения учитываются ликвидность обеспечения¹, отсутствие/наличие обременений, состояние активов, их сохранность, значимость активов для бизнеса Заемщика/Залогодателя, возможность контроля за залогом со стороны Фонда.

3.3. По результатам произведенной оценки качества обеспечения по финансируемым Фондом проектам относится к «Основному обеспечению» или «Дополнительному обеспечению».

3.4. Имущество, принимаемое Фондом по финансируемым проектам в качестве Основного обеспечения – залога, должно относиться к:

- ликвидным активам: активы, на которые Фонд может обратить взыскание в приемлемые сроки (срок реализации составляет менее 180 дней, а для обращающихся ценных бумаг – не более 20 рабочих дней);
- значимым активам: профильные ключевые активы Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход; профильные не ключевые активы производственного назначения, участвующие в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемые в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода; непрофильные активы, являющиеся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход; для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости и автотранспорта;

В качестве Основного обеспечения могут быть приняты Фондом поручительства и независимые гарантии платежеспособных юридических лиц или кредитных организаций.

Виды и требования к качеству Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 1.

При рассмотрении вопросов о принятии в обеспечение производственных активов в виде недвижимого и движимого имущества и их отнесении к Основному обеспечению учитываются наличие/отсутствие между ними технологических, организационных, экономических, производственных и иных взаимосвязей с точки зрения общего назначения и реализации определенных целей (активы, составляющие имущественные комплексы, а также ключевые активы, составляющие большую часть имущественных комплексов или его автономную часть).

3.5. Основное обеспечение учитывается при оценке достаточности обеспечения по финансируемым Фондом проектам.

3.6. Дополнительное обеспечение используется в целях усиления структуры сделки с точки зрения возможности реализации Основного обеспечения, влияния на бизнес Заемщиков/Залогодателей/Поручителей, повышения ответственности и заинтересованности собственников/конечных бенефициаров в реализации проекта. Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам, приведены в приложении № 2.

¹ Определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации актива на свободном рынке по рыночной стоимости.

3.7. Виды Основного обеспечения могут быть приняты и в качестве Дополнительного обеспечения. Виды Дополнительного обеспечения не подлежат принятию в качестве Основного обеспечения.

3.8. Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения, приведены в приложении № 3.

Фонд не принимает в качестве обеспечения охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальную собственность).

При рассмотрении возможности принятия в качестве Обеспечения имущества, учитываются законодательные запреты на совершение сделок залога с отдельными видами имущества.

3.9. Не допускается принятие в залог имущества государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий, отчуждение которых может лишить предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

3.10. Принимаемое в залог имущество не должно находиться под арестом. Последующий залог (имущество, обремененное залогом третьих лиц) допускается в качестве Дополнительного обеспечения. Не допускается передача в последующий залог третьим лицам имущества, принятого Фондом в качестве Основного обеспечения.

3.11. Обеспечение признается достаточным, если залоговая стоимость и/или объем гарантированных обязательств по независимой гарантии (поручительству) Основного обеспечения равна или превышает размер основного долга и подлежащих уплате за все время пользования займом процентов.

Залоговая стоимость определяется на основании оценочной (рыночной) стоимости с учетом требований п.3.2 настоящего Стандарта с применением шкалы залоговых дисконтов, приведенной в приложении № 1.

Оценочная (рыночная) стоимость залога определяется на основании отчетов оценочных компаний, за исключением котируемых ценных бумаг и драгоценных металлов. Рыночная стоимость, определенная в отчете, принимается Фондом для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Оценочная стоимость предлагаемого в залог имущества, приобретаемого в процессе реализации проекта на средства, предоставленные Фондом, определяется по цене его приобретения (за вычетом суммы НДС).

Оценка Обеспечения и его оформление осуществляются за счет Заемщика (за исключением госпошлины за регистрацию залога недвижимого имущества, которая уплачивается сторонами в равных долях).

3.12. Перечень оценочных компаний, рекомендованных Фондом Заемщикам, формируется на основании списков оценочных компаний, определяемых кредитными организациями, с которыми Фонд осуществляет взаимодействие на основании Положения «О выборе кредитных организаций для открытия банковских счетов и об управлении временно свободными денежными средствами». Фонд формирует перечень рекомендуемых оценочных компаний, оказывающих услуги по оценке имущества и иных активов, и размещает его на сайте Фонда.

В целях сокращения временных затрат на рассмотрение вопросов, связанных с возможностью принятия отчетов оценщиков при финансировании Займов, Фонд рекомендует своим Заемщикам обращаться к оценочным компаниям, включенным в вышеуказанный перечень. Партнерство с оценочными компаниями, включенными в перечень, и обращение к ним осуществляется Заемщиком на добровольной основе.

Фонд оставляет за собой право при наличии в отчете об оценке грубых нарушений и злоупотреблений, допущенных оценочной компанией, не использовать результаты оценки для целей принятия обеспечения возврата Займа.

3.13. Решение о составе (изменении состава) Обеспечения, отнесении его к Основному и/или Дополнительному по конкретным проектам, предлагаемым к финансированию, принимает Экспертный совет Фонда.

3.14. В целях обеспечения возврата Займа Фонд в Договорах займа устанавливает ковенанты (условия досрочного истребования Займа), которые могут быть типовыми и дополнительными. Основная цель установления таких ограничений – снижение рисков невозврата бюджетных средств, предоставленных в качестве финансовой поддержки проекта.

3.15. Типовые ковенанты применяются для всех Заемщиков и могут быть изменены в отдельных случаях, с учетом специфики деятельности Заемщика, его организационно-правовой формы и структуры сделки. В качестве типовых ковенант Фонд применяет следующие условия:

«Фонд имеет право досрочно потребовать от Заемщика полного или частичного погашения задолженности по Займу, по любому из следующих оснований:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств перед Фондом по договору, в т.ч. несвоевременное/неполное исполнение денежных обязательств, несвоевременное предоставление отчетности, предоставление Фонду недостоверной отчетности, использование Займа (части Займа) не по целевому назначению;

- неисполнение Заемщиком более 30 дней любого платежного обязательства по кредитным договорам/договорам займа Заемщика с третьими лицами;

- утрата/ухудшение Обеспечения исполнения обязательств по договору или условий такого Обеспечения, в случае, если Заемщик в течение 10 дней с момента утраты/ухудшения Обеспечения не предоставит иное Обеспечение, удовлетворяющее требованиям Фонда;

- принятие в отношении Лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору (Залогодателей, поручителей и др.), органом управления такого Лица или уполномоченным государственным (муниципальным) органом решения о реорганизации или ликвидации;

- наличие вступившего в законную силу решения суда первой инстанции о взыскании денежных средств или об истребовании имущества Заемщика, если сумма иска (исков), составляет более 10% балансовой стоимости активов Заемщика на дату вступления решения суда первой инстанции в законную силу;

- возбуждение в отношении Заемщика/Лица, предоставившего обеспечение, процедуры банкротства, признания его банкротом;

- выявление Фондом факта предоставления Заемщиком недостоверной информации, заявлений или гарантий;

- снижение величины чистых активов Заемщика/Лица, предоставившего обеспечение, ниже величины его уставного капитала;

- отмена, аннулирование, приостановление или иное ограничение в действии какого-либо разрешения или лицензии Заемщика и/или Лица (лиц), предоставившего обеспечение, имеющее, по мнению Фонда, существенное значение для должного исполнения обязательств по Займу;

- наличие возникшего в период предоставления Займа ограничения прав Заемщика в размере более 5% от суммы займа или балансовых активов Заемщика (*указывается наименьшая величина*) по распоряжению денежными средствами, находящимися на любом счете Заемщика, в т.ч.:

- предъявление требований, помещенных в картотеку «Расчетные документы, не оплаченные в срок»,

- приостановление операций по счету Заемщика,

- наложение ареста на денежные средства на счете Заемщика,

- обращение взыскания на денежные средства на счете Заемщика.

- изменение контроля над Заемщиком без согласования с Фондом».

3.16. Дополнительные ковенанты устанавливаются Фондом исходя из особенностей деятельности Заемщика и финансируемого проекта, а также иных факторов.

3.17. Решение о составе ковенант принимает Экспертный совет.

4. Управление обеспечением возврата средств на стадии экспертизы и оформления договора займа

4.1. Управление обеспечением возврата средств Займов на стадии экспертизы и оформления Договора займа включает следующие мероприятия:

- изучение финансового состояния Заемщика, его кредитной истории и деловых связей;

- согласование предоставляемого Обеспечения при формировании проекта решения Экспертного совета;

- подготовка соответствующих договоров, соглашений и иных юридических документов по Обеспечению после принятия решения о предоставлении займа.

4.2. При подаче заявки Заемщик указывает возможные виды предоставляемого Обеспечения с приложением комплекта документов по нему, указанного в личном кабинете на сайте Фонда в соответствии со Стандартом _____ «Порядок отбора и экспертизы заявок на получение финансового обеспечения проектов», в зависимости от вида Обеспечения.

4.3. Экспертиза полученных Фондом заявок осуществляется в соответствии со Стандартом _____ «Порядок отбора и экспертизы заявок на получение финансового обеспечения проектов». Экспертиза включает анализ достаточности предлагаемого Обеспечения. По результатам экспертизы Фондом могут быть запрошены дополнительные документы по предоставляемому Обеспечению.

4.4. По результатам экспертизы заявки Фонд выносит проект на рассмотрение Экспертным советом с приложением согласованного списка предоставляемого Обеспечения и отчета оценочной компании об определении оценочной (рыночной)

стоимости залога в случаях, когда предоставление такой оценки предусмотрено настоящим Стандартом.

4.5. После принятия Экспертным советом решения об одобрении предоставления финансового обеспечения проекта Директор Фонда:

- подписывает комплект документов по выдаче Займа;
- в случае невыполнения Заемщиком условий по Обеспечению принимает решение об отказе в выдаче Займа.

5. Контроль состояния обеспечения исполнения договора займа

5.1. В течение срока действия Договора займа ответственное подразделение Фонда регулярно контролируют состояние Обеспечения Займа, исполнение соответствующих договоров залога, поручительства, гарантии и пр.

5.2. Для осуществления контроля ответственное подразделение Фонда использует права, оговоренные в договорах, включая право требовать все необходимые первичные, бухгалтерские и отчетные документы.

5.3. В случае установления факта утраты/ухудшения состояния Обеспечения ответственное подразделение Фонда составляет совместно с Заемщиком соответствующий акт и проводит переговоры с Заемщиком по вопросу замены/дополнения предоставленного Обеспечения.

По результатам проведенных переговоров ответственное подразделение Фонда представляет Директору Фонда предложения:

- заменить Обеспечение или предоставить дополнительное Обеспечение, заключив соответствующие договоры;
- отказаться от Обеспечения, расторгнув существующие договоры, и потребовать досрочного возврата Займа.

По результатам изучения предложений Директор выносит вопрос на Экспертный совет. Дальнейшие действия по проекту осуществляются в соответствии с решением Экспертного совета Фонда.

5.4. При не поступлении платежей в погашение займа или уплаты процентов к указанному в Договоре займа сроку ответственное подразделение Фонда официальным письмом информирует Заемщика о непоступлении средств и нарушении условий Договора займа, а также принимает меры к скорейшему погашению задолженности.

5.5. В случае неустранения Заемщиком нарушения условий Договора займа, указанных в п.5.4 Стандарта, ответственное подразделение Фонда инициирует начало претензионно-исковой работы и мероприятия по реализации Обеспечения для возврата займа.

Приложение № 1
к Стандарту Фонда Порядок обеспечения возврата займов,
предоставленных в качестве финансового обеспечения проектов

Виды Основного обеспечения, принимаемого Фондом по финансируемым проектам

№	Виды обеспечения	Дисконт, в %
1.	<p>Гарантии² кредитных организаций:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кредитных организаций, имеющих рейтинг долгосрочной кредитоспособности хотя бы одного из международных рейтинговых агентств не ниже чем на две ступени суверенного рейтинга Российской Федерации в национальной валюте; • иных кредитных организаций, при условии, что их финансовое положение может быть оценено Фондом как устойчивое. 	0%
2.	<p>Гарантии и поручительства АО «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства», региональных фондов содействия кредитованию МСП (в объеме ответственности, предусмотренной поручительством/гарантией).</p>	0%
3.	<p>Поручительства и гарантии юридических лиц³ при условии, что их финансовое положение может быть оценено Фондом как устойчивое, а также субъектов Российской Федерации.</p> <p>Финансовое положение юридического лица может быть оценено как устойчивое для целей принятия в Обеспечение его поручительства/гарантии при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <p>выполнение следующих показателей за последний завершённый финансовый год и незавершённый период текущего финансового года:</p> <p>рентабельность собственного капитала составляет не менее 3%; коэффициент текущей ликвидности составляет не менее 1; Чистый долг/ЕВИГДА – не более 6;</p> <ul style="list-style-type: none"> • отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих финансовых показателей: чистые активы, валюта баланса, выручка; • стоимость основных средств составляет не менее 10% валюты баланса; • аудированная бухгалтерская отчетность предприятия отражает достоверно и во всех существенных отношениях финансовое положение, результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств предприятия; • юридическое лицо не находится в процессе ликвидации/банкротства. Анализ динамики вышеуказанных показателей осуществляется путем сопоставления значения показателей по итогам завершённого финансового года с предыдущим финансовым годом, а незавершённого периода текущего финансового года - с аналогичным периодом предыдущего года. 	0%

² Гарантия должна отвечать условиям: безусловная/условная, безотзывная, срок действия гарантии должен превышать срок обязательства по возврату займа на 1 месяц, обязательства гаранта могут быть уменьшены на любую сумму, списанную бенефициаром по гарантии.

4.	Залоги:	
4.1	<i>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, с обязательным хранением закладываемого имущества в кредитных организациях, в которых могут быть открыты счета и размещены временно свободные денежные средства Фонда⁴;</i>	0%
4.2	<i>Облигации юридических лиц – третьих лиц, имеющие биржевое обращение, включенные в котировальный список ЗАО «ФБ ММВБ» I уровня. При этом дата погашения принимаемых в Обеспечение облигаций должна наступать не ранее даты погашения займа, предоставляемого Фондом, плюс 1 месяц;</i>	10%
4.3	Движимые и недвижимые имущественные активы:	
4.3.1	Жилая недвижимость (квартиры, апартаменты, многоквартирные жилые дома/комплексы, коттеджи, таунхаусы и др.), за исключением недвижимости граждан, на которую в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание;	15%
4.3.2	Коммерческая недвижимость (офисы и офисные центры, магазины, торговые и торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы, бизнес-парки, оптовые базы, объекты туристической инфраструктуры (гостиницы, пансионаты и т.п.), отели и рестораны, аквапарки, складские комплексы и логистические центры, машиноместа, гаражные комплексы, нежилые помещения коммерческого назначения в жилых домах, многофункциональные комплексы, содержащие площади различного назначения (жилые,	20%
4.3.3	Промышленная недвижимость (здания, сооружения, склады, иные объекты недвижимого имущества, предназначенные для выпуска промышленной продукции и/или технологически задействованные в производственной деятельности);	25%
4.3.4	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;	25%
4.3.5	Оборудование и транспортные средства (технологическое оборудование, автотранспорт, спецтехника и самоходные механизмы, прочие машины и оборудование);	25%
4.3.6	Объекты незавершенного строительства (если права собственности на объект незавершенного строительства оформлены);	40%
4.4	<i>Акции юридических лиц – третьих лиц, имеющие биржевое обращение, включенные в котировальный список ЗАО «ФБ ММВБ» I уровня;</i>	С учетом волатильности на соответствующем сроке, но не менее 25%

³ Здесь к юридическим лицам не относятся инвестиционные и финансовые компании, страховые организации, биржи, депозитарии и банки.

⁴ Перечень кредитных организаций для открытия счетов и размещения временно свободных денежных средств определяется приказом Директора Фонда.

4.5	<p>Акции действующих юридических лиц – третьих лиц (в объеме не менее 25%), не имеющие биржевого обращения, а также доли участия в уставном капитале действующих юридических лиц - третьих лиц (в объеме не менее 25%) при условии, что финансовое положение данных юридических лиц может быть оценено как устойчивое. При этом финансовое положение юридических лиц может быть оценено как устойчивое для целей принятия в залог их акций/долей при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выполнение следующих показателей за последний завершенный финансовый год и незавершенный период текущего финансового года: рентабельность собственного капитала составляет не менее 3%; коэффициент текущей ликвидности составляет не менее 1; Чистый долг/ЕБИТДА – не более 4.0⁵; • отсутствие существенных (более 15%) отрицательных изменений в динамике следующих финансовых показателей: чистые активы, валюта баланса, выручка; • аудированная бухгалтерская отчетность юридического лица отражает достоверно и во всех существенных отношениях финансовое положение, результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств юридического лица. <p>Анализ динамики вышеуказанных показателей осуществляется путем сопоставления значения показателей по итогам завершенного финансового года с предыдущим финансовым годом, а незавершенного периода текущего финансового года - с аналогичным периодом предыдущего года.</p>	40%
-----	--	-----

⁵ Рентабельность собственного капитала рассчитывается путем деления чистой прибыли (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) на собственный капитал (стр. 1300 бухгалтерского баланса); Текущая ликвидность рассчитывается путем деления оборотных активов (стр.1200 бухгалтерского баланса) на краткосрочные обязательства (стр. 1500 бухгалтерского баланса). Чистый долг/ЕБИТДА рассчитывается в соответствии со следующей формулой: (долгосрочные обязательства + краткосрочные кредиты и займы – денежные средства) / (прибыль до налогообложения без учета разовых/чрезвычайных доходов и расходов + проценты к уплате - проценты к получению + амортизация).

Приложение № 2
к Стандарту Фонда
Порядок обеспечения возврата
займов, предоставленных в качестве
финансового обеспечения проектов

Виды Дополнительного обеспечения, принимаемого Фондом
по финансируемым проектам

1. Поручительства физических лиц.
2. Приобретаемое в процессе реализации проекта имущество, не отвечающее требованиям отнесения к Основному обеспечению.
3. Акции, облигации, доли участия в уставном капитале юридических лиц, не отвечающие требованиям отнесения к Основному обеспечению.
4. Другие виды Обеспечения, которые по результатам оценки их качества не могут быть отнесены к Основному обеспечению.

**Порядок обеспечения возврата займов, предоставленных
в качестве финансового обеспечения проектов**

Виды имущества, не принимаемого Фондом в качестве Обеспечения

1. Имущество, залог которого ограничен или запрещен законом (ст. 336 Гражданского кодекса Российской Федерации):

- объекты гражданских прав ограниченные в обороте (ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- имущество, которое не может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации);
- виды объектов гражданских прав, нахождение в обороте не допускается должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. Имущество, свободная реализация которого запрещена в соответствии с законодательством Российской Федерации: вооружение, боеприпасы, военная техника, все виды ракетного топлива, ракетно-космические комплексы, системы связи и управления военного назначения и т.д.

3. Земельные участки, перечисленные в ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации:

- ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий, из состава земель лесного фонда, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, занятые объектами космической инфраструктуры и т.д.);

- из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками, зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы, зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды, объектами организаций федеральной службы безопасности, объектами организаций органов государственной охраны, объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний и т.д.

4. Земельные участки, относящиеся к лесному фонду (ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации)

5. Участки недр (ст. 1.2. Закона «О недрах»).

6. Часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного и разрешенного использования (ст. 63 Закона «Об ипотеке»).

7. Доли в праве собственности на земельный участок (ст. 62 Закона «Об ипотеке», кроме случая залога доли в праве собственности на земельный участок одновременно с залогом здания, сооружения, помещения (ст. 69 Закона «Об ипотеке»).

8. Недвижимое имущество граждан, на которое в соответствии с законодательством не может быть обращено взыскание (ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

9. Другие объекты гражданских прав, на которые в соответствии с законом не может быть обращено взыскание, изъятые из оборота, свободная реализация которых запрещена.

10. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).