

ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА

ПЕРВЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ В РЕГИОНАХ.
ПРОБЛЕМАТИКА ПРИМЕНЕНИЯ НА ПРАКТИКЕ

САРАНСКАЯ НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

КАК ЗАРОДИЛАСЬ ИДЕЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКИ?

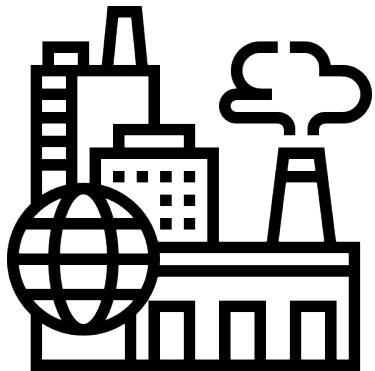


РЕЗИДЕНТАМ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ ПО ТИПУ «ГРИНФИЛД» БЫЛ
НЕОБХОДИМ ИНСТРУМЕНТ
ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ ДЛЯ
РЕЗИДЕНТОВ

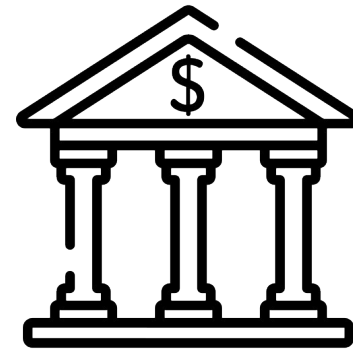


ИНИЦИАТИВА

В ЧЕМ СЛОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ?



ПРОЕКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ



**ПОЛУЧИТЬ ФИНАНСИРОВАНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО В БАНКЕ БЫЛО
ОЧЕНЬ СЛОЖНО!
НЕ ХВАТАЛО ТЕКУЩИХ ЗАЛОГОВ!**

УСЛОВИЯ БАНКОВ:

1. ПРОЕКТНО-СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
2. АККРЕДИТАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА
3. ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ, ТРЕБУЮЩИХ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, **ОБЪЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕ МЕНЕЕ 100%**

ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКЕ ИЮНЬ 2022 Г

Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение, улучшение и (или) строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности

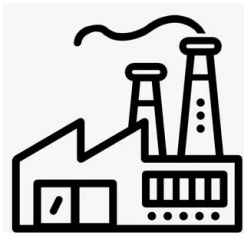
1. Настоящие Правила устанавливают цели, условия и порядок предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение, улучшение и (или) строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности (далее соответственно – субсидия, кредит).

2. Субсидия предоставляется в рамках государственной программы Российской Федерации "Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности" в целях оказания государственной поддержки путем предоставления кредита по льготной процентной ставке:

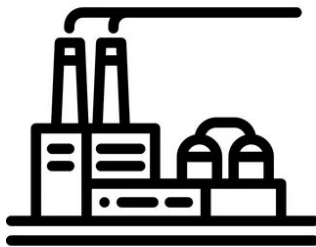
российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям – субъектам деятельности в сфере промышленности на приобретение и (или) строительство объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства;

российским организациям – застройщикам и (или) управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков и (или) промышленных технопарков на строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов недвижимого имущества в составе промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка и (или) промышленного технопарка в целях размещения и осуществления промышленного производства.

3. Субсидии не предоставляются в целях возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков и (или) промышленных технопарков, получающим возмещение части затрат, связанных с уплатой процентов по кредитам в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30 октября 2014 г. N 1119 и постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2015 г. N 831.



КОМПАНИЯМ НА ПОКУПКУ – НЕ БОЛЕЕ 500 МЛН РУБЛЕЙ НА 7 ЛЕТ



ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКАМ – НЕ БОЛЕЕ 2 МЛРД РУБЛЕЙ НА 10 ЛЕТ

НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПОМОЩИ БИЗНЕСУ – ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА

17 июня 2022 на ПМЭФ

Путин объявил о запуске
ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКИ
под 5% годовых как нового
инструмента помощи
бизнесу

ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА



Основание

Постановление Правительства от 06.09.2022 № 1570
Постановление Правительства от 03.04.2023 № 526

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПП №1570 ОТ 06 СЕНТЯБРЯ 2022 Г

ЗАЕМЩИК

Юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, осуществляющий **деятельность в сфере промышленности** (ОКВЭД относится к разделу "С"), за исключением организаций, осуществляющих деятельность в сфере:

- добычи и торговли сырой нефтью, природным газом
- производства и торговли жидким топливом
- производства и торговли табачными изделиями и алкогольной продукцией



ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ЗАЙМА

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ЗАЙМА

ЦЕЛЬ – приобретение объектов недвижимого имущества для осуществления промышленного производства

СУММА – до 500 млн рублей

СРОК – не более 7 лет (возможно превышение срока льготного кредитования на коммерческих условиях)

СТАВКА

5% - для обычных заемщиков

3% - для технологических компаний*

Коммерческая ставка – не более $КС+3\%^{**}$

*В ОТНОШЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ ПУНКТ НАЧНЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ С 01.01.2023 Г. СО ВСТУПЛЕНИЕМ В СИЛУ 195 ФЗ ОТ ТЕКУЩЕГО ГОДА.
АДМИНИСТРИРОВАТЬ СПИСОК КОМПАНИЙ БУДЕТ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ.

** ПРИ НАРУШЕНИИ УСЛОВИЯ КД И УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

ФОРМА – разовый кредит или НКЛ со сроком выборки 6 месяцев



ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПП №1570 ОТ 06 СЕНТЯБРЯ 2022 Г

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЁМЩИКУ

● Запрет на приобретение объектов недвижимого имущества у лиц, аффилированных с заемщиком

● Обязательство заемщика по использованию не менее 50% площади объекта недвижимого имущества для осуществления промышленного производства в течение срока действия кредитного договора (соглашения) начиная с даты, соответствующей дате, которая наступит не позднее чем через 3 календарных года с даты заключения кредитного договора (соглашения)

● Продажа (отчуждение) объекта недвижимости невозможна на период действия кредита

● Залог приобретаемого объекта недвижимости

ИЗМЕНЕНИЕ % СТАВКИ И ОБЪЕМОВ ПЛАТЕЖЕЙ НЕДОПУСТИМО, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ:

- штрафных санкций в случае неисполнения Заемщиков условий КД
- нарушения обязательства по использованию не менее 50% площади объекта недвижимого имущества для осуществления промышленного производства

ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПП №1570

**ПОДХОДЯЩИХ ДЛЯ ПОКУПКИ
ОБЪЕКТОВ МАЛО**

**МЕХАНИЗМА СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕТ!**

**МОДЕРНИЗАЦИЯ И
РЕКОНСТРУКЦИЯ НЕВОЗМОЖНА!**



ОСЕНЬ 2022: ОДОБРЕНИЯ ПО ПРОГРАММЕ ЕСТЬ, А ЛИМИТОВ НЕ ВЫДЕЛИЛИ!

ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ ВОЗНИКЛИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПП №1570

НОЯБРЬ 2022

Инициатива в Банк России при участии ТПП РФ о необходимости включения механизма кредитования на строительство и модернизацию объектов промышленного назначения.



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 3 АПРЕЛЯ 2023 Г. № 526 “О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 6 СЕНТЯБРЯ 2022 Г. N 1570”

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Появилось **строительство, модернизация, реконструкция**

Прописаны **требования к приобретаемым объектам недвижимости**

Прописаны **целевые показатели** для компаний, которые берут ипотеку **для целей модернизации**

Финансируются затраты **на проектно-сметную документацию**



ЦЕЛИ

КРЕДИТ МОЖЕТ БЫТЬ ВЫДАН НА ОДНУ ИЛИ НЕСКОЛЬКО ЦЕЛЕЙ

- **приобретение объектов недвижимого имущества** (в том числе объектов незавершенного строительства)
- **реконструкция и (или) модернизация объектов недвижимого имущества**, приобретаемых заемщиком в целях осуществления промышленного производства (включая подготовку проектной документации)
- **реконструкция и (или) модернизация объектов недвижимого имущества**, принадлежащих заемщику, **не используемых в целях осуществления промышленного производства**, для последующего использования в целях осуществления промышленного производства (включая подготовку проектной документации)
- **строительство объектов недвижимого имущества** в целях осуществления промышленного производства (включая подготовку проектной документации)



ТРЕБОВАНИЯ

ТРЕБОВАНИЯ К СДЕЛКЕ

- **Запрет на приобретение объектов недвижимого имущества у лиц, аффилированных с заемщиком**
- **Обязательство заемщика по использованию не менее 50% площади объекта недвижимого имущества для осуществления промышленного производства** в течение срока действия кредитного договора (соглашения) начиная с даты, соответствующей дате, которая наступит не позднее чем через 3 календарных года с даты заключения кредитного договора (соглашения)
- **Для цели модернизации: Обязательство заемщика по увеличению общего годового объема производства и реализации промышленной продукции заемщиком не менее чем на 50 процентов до истечения 2 лет со дня завершения инвестиционной фазы** (завершения модернизации объектов недвижимого имущества) в соответствии со сроком, указанным в кредитном договоре (соглашении), по сравнению с календарным годом, предшествующим году заключения кредитного договора (соглашения)
- **Залог приобретаемого объекта недвижимости**
- **Запрет на продажу (отчуждение) объекта недвижимости**



ТРЕБОВАНИЯ

ТРЕБОВАНИЯ К ПРИОБРЕТАЕМЫМ ОБЪЕКТАМ

- **на цели приобретения объектов недвижимого имущества** стоимость 1 кв. метра площади приобретаемых объектов недвижимого имущества:
не более 75 тыс. рублей – для объектов недвижимого имущества, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга;
- **не более 50 тыс. рублей** – для объектов недвижимого имущества, расположенных на территориях иных субъектов Российской Федерации.
- Приобретаемый объект находится на территории Российской Федерации
- Приобретаемые объекты в рамках программы должны относиться к объектам промышленной инфраструктуры, согласно № 488-ФЗ ст.3. п.8.
- **Для строящихся, модернизируемых и реконструируемых объектов** установлен норматив стоимости 1 кв. м – **не более 90 тыс. рублей.**



КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОСТАЛИСЬ НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ? ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ ОТ БИЗНЕСА

МАЛО БАНКОВ

Мало кто из банков на самом деле готов кредитовать по **ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКЕ**.
Для банков продукт не рентабелен.

НЕ ВСЕ РАБОТАЮТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ

Некоторые банки оставили за собой право кредитовать только на покупку помещений. Трудоемко – **требуется аудит проектно-сметной документации**

НЕТ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Небольшое количество банков могут профинансировать в рамках проектного финансирования.
Должно хватать текущих потоков для выплаты по кредиту.

МАЛЕНЬКИЙ СРОК ВЫБОРКИ

Согласно ПП №1570 есть 6 мес. для выборки кредита, но иногда инвестиционная фаза растянута во времени. Если не успеть выбрать, лимит у банка может закончиться и льготы не будет.

КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОСТАЛИСЬ НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ? ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ ОТ БИЗНЕСА

НЕ ВСЕ СТАТЬИ ЗАТРАТ ФИНАНСИРУЮТСЯ

Финансируется проектно-сметная документация и строительство, но не финансируются:

покупка земельного участка,
подключение к сетям, газоснабжения,
водоснабжения, электроснабжения,
пуск и наладка, испытания,
внутренняя и внешняя отделки,
благоустройство территории,
приобретение и установка
оборудования, прокладка
подъездных путей/дорог

СОБЛЮДЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРИ МОДЕРНИЗАЦИИ

Соблюдение целевых показателей распространяется на всю компанию, даже если проходила модернизация 1 цеха. Это сложно для многих компаний. И пока никаких разъяснений на эту тему нет.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГАМ

На время реконструкции и строительства Банк может попросить залоги по своему усмотрению (зависит внутренней политики Банка)

ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ И ДОКУМЕНТАМ

- Земельные участки должны быть предназначены под производство (земли промышленности).
- На земельном участке не должно находиться других объектов недвижимости, иначе все они пойдут в залог банку
- Земельный участок приобретается только за счет собственных средств
- В выписке на объект обязательно должно значиться «нежилое» назначение и наименование «производственное здание либо синонимы»
- Объект должен соответствовать технической документации (тех.план или тех.паспорт) – не должно быть несогласованных перепланировок или пристроек).
- Можно купить объект недвижимости с торгов по Промышленной ипотеке, но до сделки нужен дополнительный залог, поскольку банкротные управляющие не принимают аккредитивную форму расчета банка
- **Для строящихся, модернизируемых и реконструируемых объектов** нужна хорошо составленная проектно-сметная документация и разрешение на строительство.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Саранская Наталья

Генеральный директор ООО «Центр финансового консалтинга ЗОЛОТЫЕ ДВЕРИ»

Ведущий преподаватель Департамента экономики и финансов НИУ ВШЭ

