



ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА

ПЕРВЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ

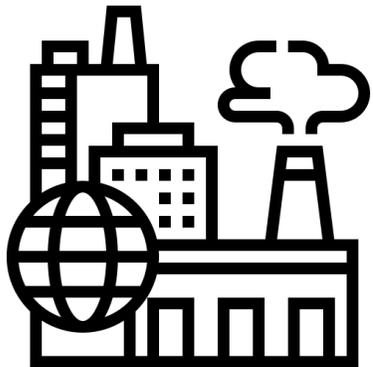
САРАНСКАЯ НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

КАК ЗАРОДИЛАСЬ ИДЕЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКИ?



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

В ЧЕМ СЛОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ?



ПРОЕКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ



**ПОЛУЧИТЬ ФИНАНСИРОВАНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОЧЕНЬ СЛОЖНО!**

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

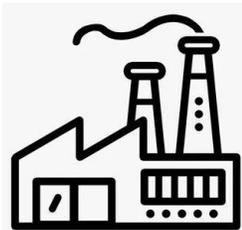
1. Настоящие Правила устанавливают цели, условия и порядок предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение, улучшение и (или) 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:

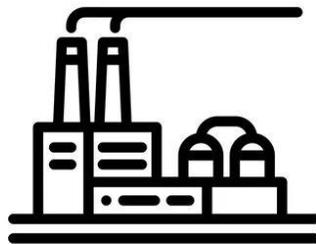
российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям – субъектам деятельности в сфере промышленности на приобретение и (или) строительство объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства;

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 ПП №1570 ОТ 06 СЕНТЯБРЯ 2022 Г

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ЗАЙМА

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



ЦЕЛЬ – приобретение объектов 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 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**

КД 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)

ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА № 1570 ОТ 06 СЕНТЯБРЯ 2022

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)

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

Продажа (отчуждение) объекта недвижимости невозможна



ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА № 1570 ОТ 06 СЕНТЯБРЯ 2022

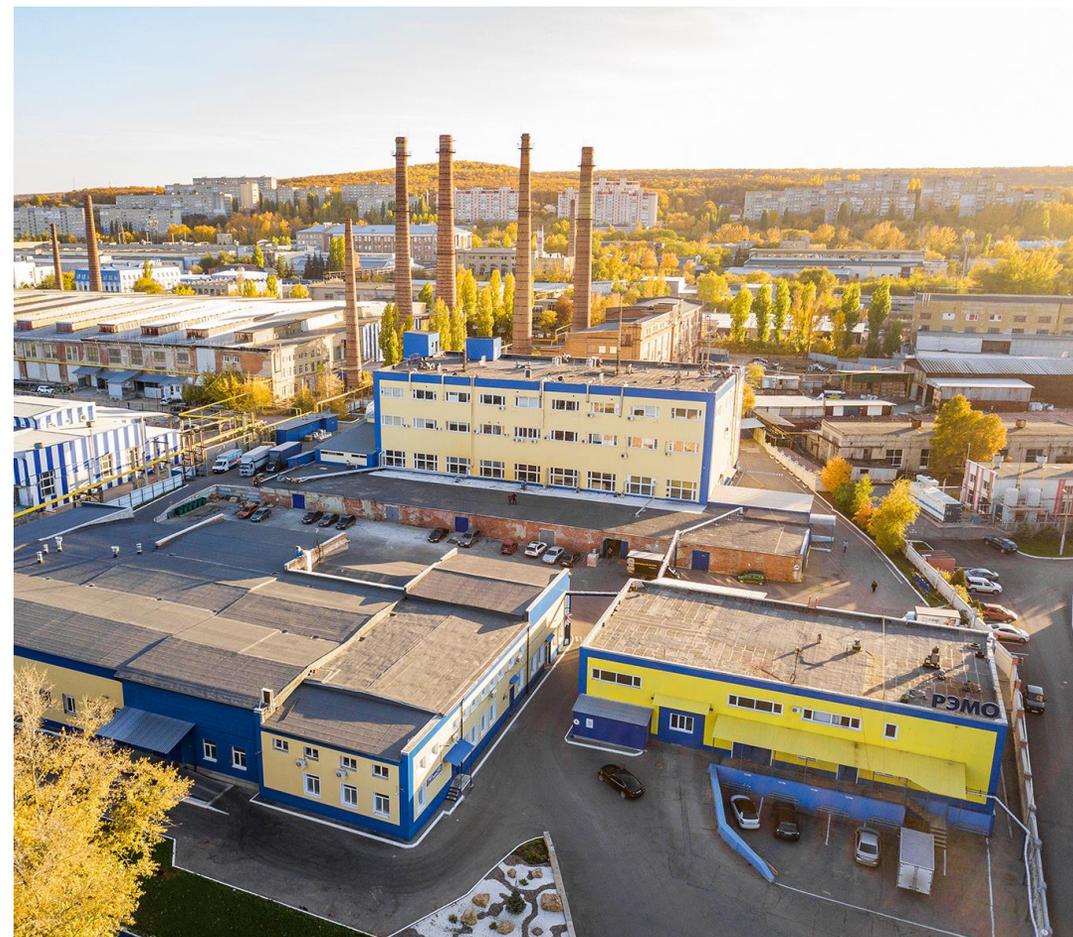
Требования к приобретаемым объектам недвижимости на цели приобретения объектов недвижимого имущества стоимость 1 кв. метра площади приобретаемых объектов недвижимого имущества:

- **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.

Требования к приобретаемым объектам недвижимости

- При этом 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

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 покупка земельного участка и даже проектно-сметная документация, но не финансируются:

подключение к сетям, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, пуск и наладка, испытания, внутренняя и внешняя отделка, 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 залогов по своему усмотрению (зависит внутренней политики Банка)

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Саранская Наталья

Генеральный директор ООО «Центр финансового консалтинга ЗОЛОТЫЕ ДВЕРИ»

Ведущий преподаватель Департамента экономики и финансов НИУ ВШЭ

