

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный университет имени К.А. Тимирязева»**

**Научно-технический конкурс учащихся  
«Открытый мир. Старт в науку»**

**Научно-исследовательская работа**

**На тему: «Оценка условий ипотечного кредитования для бизнеса в  
России»**

Выполнила  
Шуляк Станислава Максимовна  
обучающаяся 11 А класса  
ГБОУ «Школа № 185»

Научный руководитель:  
Старший преподаватель кафедры  
бухгалтерского учета, финансов и налогообложения  
Бойко Оксана Владимировна

г. Москва, 2023

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА.....</b>	<b>5</b>
1.1 Понятие ипотеки. Особенности функционирования ипотечного кредитования бизнеса.....	5
1.2 Законодательное регулирование ипотечного кредитования бизнеса ..	8
<b>2. ОЦЕНКА УСЛОВИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА В РОССИИ .....</b>	<b>10</b>
2.1 Льготная ипотечная программа для бизнеса – «Промышленная ипотека» .....	10
2.2 Оценка условий ипотечного кредитования для бизнеса в России.....	12
<b>ВЫВОДЫ.....</b>	<b>17</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>18</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>21</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

В условиях современных ограничений, в том числе и из-за внешнеполитической обстановки, бизнес, особенно малый и средний, в России испытывает определенные трудности. Государство стремится помочь бизнесу, предоставляя определенные меры поддержки. Одной из недавних мер, направленной на развитие промышленного производства стала программа ипотечного кредитования для бизнеса. Такой вид ипотечного кредитования был представлен в 2022 году на Петербургском международном экономическом форуме. На основе этого представления в июне 2022 года премьер-министр России Мишустин М.В. поручил разработать новую меру государственной поддержки Министерству промышленности и торговли, Министерству финансов, а также Министерству экономического развития РФ. Данная мера поддержки стала называться промышленной ипотекой.

Получая денежный заем у банка и, приобретая готовую производственную площадку, бизнесмены приобретают возможность быстрого «старта». Это процесс должен ускорить импортозамещение, что является одним из направлений внутренней национальной экономической политики, поэтому тема проекта является актуальной.

Для того, чтобы понять, насколько выгодно будет использовать промышленную ипотеку национальным производителям необходимо провести анализ условий промышленной ипотеки для бизнеса, выявить недостатки и возможности, которые она дает.

**Цель научно-исследовательской работы** - оценить условия ипотечного кредитования для бизнеса в России.

В соответствии с данной целью были определены следующие **задачи** научного исследования:

- 1) определить, что такое ипотека и выяснить особенности функционирования ипотечного кредитования для бизнеса;

- 2) узнать, как государство регулирует правила ипотечного кредитования для бизнеса;
- 3) изучить правила ипотечной программы для бизнеса «Промышленная ипотека»;
- 4) определить какие банки выдают промышленную ипотеку и проанализировать условия ее выдачи;
- 5) оценить возможности ипотечного кредитования по программе «Промышленная ипотека» для малого и среднего бизнеса.

**Объектом исследования** выступает программа ипотечного кредитования бизнеса «Промышленная ипотека».

**Предметом исследования** являются условия ипотечного кредитования банков по программе «Промышленная ипотека» в России.

При написании научно-исследовательской работы были использованы следующие **методы**: анализ научной литературы и нормативно-правовой документации по теме исследования; изучение и обобщение, сравнение и описание отечественной практики ипотечного кредитования бизнеса.

**Практическая значимость** работы заключается в формировании научных представлений о предмете исследования и обоснованности полученных по результатам исследования выводов о возможности применения программы ипотечного кредитования для бизнеса и его перспективах.

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА

## 1.1 Понятие ипотеки. Особенности функционирования ипотечного кредитования бизнеса

Для того, чтобы дать определение понятию «ипотека» мною были изучены научные статьи, научная литература, законодательные акты и электронные источники (справочно-правовые сайты).

Термин «ипотека» как термин впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э., когда его ввел архонт Солон (правитель города-полиса). Он был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли [15].

Современные же ученые дают различные трактовки данного понятия, но при этом большинство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательства путём залога недвижимого имущества (см. Таблица 1).

Так же большинство исследователей определяет ипотечное кредитование как кредитование под залог недвижимости в качестве обеспечения возвратности кредитных средств [5, 6, 7, 8, 9, 10, 11].

Таблица 1 – Авторские определения понятия «ипотека»<sup>1</sup>

№ п/п	Определение	Автор
1	Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного не движимого имущества [7].	Косарева Н.Б.
2	Ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество [7].	Ивасенко А.Г.
3	Ипотека – способ обеспечения исполнения обязательств, по которым недвижимое имущество, являющееся предметом залога, остается в использовании залогодателя или третьего лица [5].	Берегуля О.
4	Ипотека – это форма залога, которая предполагает закладывание недвижимости, которая остается во владении и использовании должника [11].	Хохлова М.М.
5	Ипотека является одной из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества [10].	Разумова А.И.

Можно выявить следующие отличительные особенности ипотечного кредита.

1. Обязательность обеспечения залогом (в качестве залога может выступать и та недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит). В случае неисполнения заемщиком своих обязательств на залоговую недвижимость может быть обращено взыскание с последующей его реализацией, для погашения задолженности суммы кредита. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

2. Длительность срока предоставления кредита. Как правило ипотечный кредит имеет долгосрочный характер (срок от 3 и более лет), что позволяет снизить сумму ежемесячных платежей.

3. Ипотечный кредит носит целевой характер.

<sup>1</sup> На основе научной статьи Волкова А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация// Вестник Академии знаний.2020. №38 (3). С. 324-334

4. Ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией. Как правило банки тщательно проверяют заемщика и предмет залога с целью не допустить выдачу кредита недобросовестным лицам [5,8,9].

Механизм функционирования системы ипотечного кредитования представлен на рисунке 1.

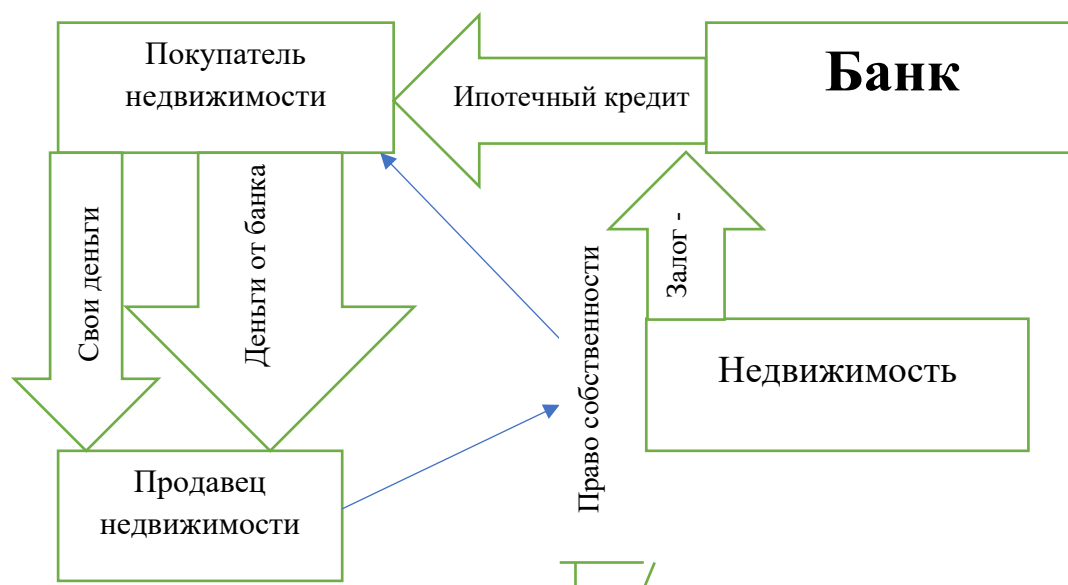


Рисунок 1. - Механизм функционирования системы ипотечного кредитования

Лица, которые обладающие определёнными накоплениями и стабильными доходами, принимают решение приобрести недвижимость посредством привлечения ипотечных кредитов от банка.

Банк проверяет платёжеспособность потенциальных заёмщиков, т.е. оценивает, в состоянии ли он из своего текущего дохода, который может оказаться единственным источником погашения кредита, платить ежемесячно определенную, обусловленную договором по ипотечному кредиту сумму. В случае положительного решения заёмщики заключают кредитные договоры с кредитором на покупку выбранной недвижимости.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его

наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием (например, жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам). Ипотека жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается. После заключения договора об ипотеке, банк, как правило, требует, чтобы заемщик внес определенный первоначальный взнос

Обязательства заёмщиков – покупателей недвижимости обеспечиваются через регистрируемый залог приобретаемой недвижимости, что оформляется в виде закладных.

Таким образом приобретаемая недвижимость выступает предметом залога, а условиями функционирования ипотечного кредитования является наличие спроса на ипотечные кредиты и предложений на рынке недвижимости.

## **1.2 Законодательное регулирование ипотечного кредитования бизнеса**

Банковское ипотечное кредитование бизнеса осуществляется при строгом соблюдении основ его законодательного регулирования.

Гражданским кодексом РФ дано определение ипотеки как залогоу недвижимого имущества и установлено, что ипотека является обеспечением ипотечного кредита [1].

Помимо ГК РФ правила ипотечного кредитования установлены Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Данным законом устанавливаются и определяются следующие моменты:

- основания возникновения ипотеки и ее регулирование;
- обязательство и требования, обеспечиваемые ипотекой;
- имущество, которое может быть предметом ипотеки;
- заключение договора об ипотеке, оформление закладной и государственная регистрация ипотеки;



- обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке и его продажа;
- особенности ипотеки земельных участков, жилых домов, квартир, залога прав требования участника долевого строительства, предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения.

Особенностью ипотеки недвижимого имущества является то, что «ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение» [2]. Если земля принадлежит на праве постоянного пользования, то право залога не распространяется. А земельный участок арендован, то залогом будет считаться право аренды земельного участка. Так что при оформлении ипотеки необходимо обеспечить наличие долгосрочного договора аренды земли.

В начале осени 2022 года в России было подписано Постановление Правительства РФ № 1570 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности». Данное Постановление определяет основные правила реализации программы льготного кредитования для предприятий на покупку недвижимости для промышленного производства. Данная программа получила название «Промышленная ипотека», характеристика которой будет раскрыта во 2 части данного исследования.

Таким образом, ипотека и ипотечное кредитование дает возможность приобретения недвижимости для расширения производства бизнесу. При этом правила, по которым осуществляются выдача ипотечного кредита и регистрация залога, строго определены государством.

## **2. ОЦЕНКА УСЛОВИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА В РОССИИ**

### **2.1 Льготная ипотечная программа для бизнеса – «Промышленная ипотека»**

Такой вид ипотечного кредитования бизнеса, как Промышленная ипотека существует в России не так давно. Профильные министерства (Министерство финансов РФ и Министерство экономического развития РФ) по поручению Премьер-министра РФ разработали программу промышленной ипотеки и определили основные параметры ее реализации. Такой вид ипотечного кредитования был представлен в июне 2022 году на Петербургском международном экономическом форуме, как одна из мер поддержки малого и среднего бизнеса [11, 12].

Промышленная ипотека — это ипотечный кредит банка под залог недвижимости предприятия или ИП. Данный кредит направлен на то, чтобы бизнес имел возможность приобрести готовую промышленную площадку и быстро запустить производство.

Промышленная ипотека софинансируется государством и по ней предусмотрена льготная ставка, которая ниже среднерыночной: от 3% до 5% годовых (минимальный процент по займу предоставляется инновационным технологическим компаниям, реестр которых формирует Министерство экономического развития РФ).

На выдачу кредитов по программе «Промышленная ипотека» кредитным организациям предоставит субсидии Минпромторг России.

Для бизнеса предусмотрена максимальная сумма кредита составляет до 500 млн рублей. Срок привлечения ипотечного кредита до 7 лет для бизнеса, однако, президент Владимир Владимирович Путин на съезде Российского союза промышленников и предпринимателей поручил правительству рассмотреть идею увеличения сроков льготного кредитования до 15 лет [12].

Кредит можно получить на покупку, строительство или модернизацию здания, строений или сооружений, а также их части, приобретаемых в целях промышленного производства. При этом на срок кредита производственная площадка становится банковским залогом.

Если планируется модернизация уже существующих промышленных объектов или капитальный ремонт, заемщик должен предоставить финансово-строительную экспертизу, определяющую целесообразность таких действий.

Предприниматель, получающий кредит, должен заниматься деятельностью, включенной в раздел «С» ОКВЭД (за исключением производства и торговли алкоголем, табаком, нефтью, газом и топливом) [4]. Список направлений видов экономической деятельности, предприятия которых имеют право на получение промышленной ипотеки, перечислены в Приложении А.

На получение льготной промышленной ипотеки могут рассчитывать только предприниматели (индивидуальные предприниматели и юридические лица), которые являются налоговыми резидентами Российской Федерации.

Не позднее чем через три года после выдачи кредита заемщик обязан начать использовать для промышленного производства не менее 50% площади объекта, на который был взят кредит. Приобретать недвижимость у аффилированных с заемщиком лиц (например, у дочерней фирмы) нельзя.

Процесс получения промышленной ипотеки представлен на рисунке 2.

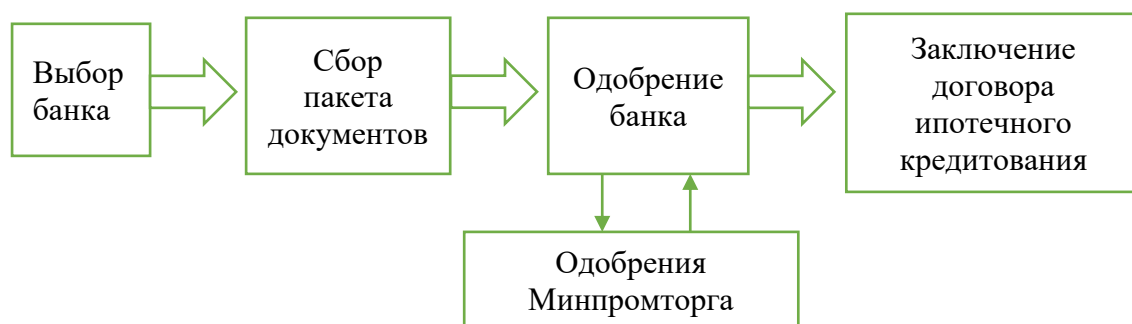


Рисунок 2. - Этапы получения ипотечного кредитования по программе «Промышленная ипотека»

На 1 этапе необходимо выбрать одну из 16 кредитных организаций, работающих с программой промышленной ипотеки.

На 2 этапе необходимо собрать пакет документов и направить их в банк. В набор обязательных документов входят:

- заявление-анкета по форме банка;
- документы юрлица или ИП (учредительная и регистрационная документация);
- финансовая отчетность;
- данные о хозяйственной деятельности;
- оценка недвижимости, если необходимо, то экспертиза на капремонт или модернизацию;
- бизнес-план развития производства.

Если банк принимает положительное решение о выдаче ипотеки, то он направляет заявку, для ее одобрения, в Министерство промышленности и торговли РФ. В министерстве проверяют документы банка и заемщика, что занимает до 15 дней [12].

На последнем этапе, после получения от Минпромторга одобрения, банк заключает с заемщиком договор ипотечного кредитования.

Таким образом, льготная программа «Промышленная ипотека» - это реальная возможность для развития бизнеса в условиях импортозамещения, так как низкие процентные ставки будут выгодны бизнесу, а размер кредита и срок его возврата позволит создать производственные мощности для развития отечественной экономики.

## **2.2 Оценка условий ипотечного кредитования для бизнеса в России**

Для реализации ипотечного кредитования по программе «Промышленную ипотеку» Министерством промышленности и торговли

Российской Федерации были отобраны 16 кредитных организаций, которые получили возможность первыми реализовать ее на практике:

- АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Банк ВТБ (ПАО);
- АО «Россельхозбанк»;
- КБ «Кубань Кредит»;
- ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»;
- ПАО РОСБАНК;
- ПАО «Промсвязьбанк»;
- ПАО «Совкомбанк»;
- АКБ «АК БАРС»;
- ООО «Аверс»;
- АО «АЛЬФА-БАНК»;
- ПАО КБ «Центр-инвест»;
- ПАО Банк «ФК Открытие»;
- АО «Российский Банк поддержки малого и среднего предпринимательства» («МСП Банк»;
- АКБ «Новикомбанк»;
- ПАО Сбербанк [14].

Для анализа и оценки условий ипотечного кредитования для бизнеса были исследованы официальные сайты этих 16 кредитных организаций, которые были отобраны для реализации программы «Промышленная ипотека»

Результаты изучения и поиска информации на официальных сайтах банков представлены в Приложениях Б-С в виде скринов.

По результатам исследования все условия, представленных на сайтах программ были собраны и представлены в таблице 2 для анализа. При этом следует отметить, что часть банков информацию о реализации ипотечной программы для бизнеса «Промышленная ипотека» не разместили, а часть банков разместили только новость о запуске такой программы. Кроме того,

часть банков имели свои программы кредитования организаций на приобретение коммерческой недвижимости.

Таблица 2. – Результаты исследования условий ипотечной программы «Промышленная ипотека» на официальных сайтах кредитной организации

Название банка	Максимальная сумма, млн. руб.	Ставка, % для технологических компаний	Ставка, %	Максимальный срок кредита, мес.	Минимальный первоначальный взнос, %	Название программы ипотечного кредитования
ПАО Сбербанк	500,00	3	до 5	120 <sup>2</sup>	-	Промышленная ипотека
АО «Банк ДОМ.РФ»	500,00	-	от 5	180	15	Бизнес-ипотека
АО «АЛЬФА-БАНК»	150,00	3	5	-	-	Промышленная ипотека <sup>3</sup>
Банк ВТБ (ПАО)	500,00	-	-	144	5	Кредит под залог приобретаемой недвижимости
АО «Россельхозбанк»	200,00	-	-	96	20	Коммерческая ипотека
	20,00	-	-	120	-	Кредит на приобретение объектов коммерческой недвижимости под их залог
ПАО РОСБАНК	200,00	-	От 10,25	84	20 <sup>4</sup>	Коммерческая ипотека
АО «МСП Банк»	-	-	-	-	-	-
КБ «Кубань Кредит»	от 500,00	-	От 11,3 <sup>5</sup>	120	-	Партнер - Ипотека
ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»	-	-	-	-	-	-
ПАО «Промсвязьбанк»	от 10	-	индивидуальная	156	-	Кредит-бизнес
ПАО «Совкомбанк»	500,00	3	до 5	84	-	Кредитование на приобретение объектов недвижимости в сфере промышленности
АКБ «АК БАРС»	500	-	5	84	-	Промышленная ипотека
ООО «Аверс»	-	-	-	-	-	-
ПАО КБ «Центр-инвест»	500	3	5	84	-	Промышленная ипотека
ПАО Банк «ФК Открытие»	500	3	5	84	-	Промышленная ипотека
АКБ «Новикомбанк»	500	3	5	84	-	Программы нет, размещено в качестве новости

<sup>2</sup> Льготная ставка действует 84 месяца

<sup>3</sup> Указано, что программа действует до конца 2022 года

<sup>4</sup> Или залог недвижимости, транспорта или оборудования.

<sup>5</sup> Возможность снижения ставки до 4,5%

Для того, чтобы оценить условия ипотечных программ кредитования для бизнеса я определила параметры оценки и выбрала шкалу оценки, которая представлена в таблице 3.

Таблица 3. – Шкала оценки ипотечных программ кредитования для бизнеса

№ п/п	Числовое значение оценки	Характеристика оценки
1	1	Соответствует
2	0,5	Соответствует по отдельным критериям
3	0	Не соответствует

Для оценки условий ипотечного кредитования бизнеса были отобраны только те банки, которые имеют информацию о таком виде кредитования на своем официальном сайте. Данные оценки представлены в таблице 4.

Таблица 4. - Оценка условий ипотечного кредитования бизнеса

Название банка	Параметры оценки							ИТОГО
	Размещение информации о программе ипотечного кредитования бизнеса на официальном сайте банка			Соответствие параметров программы ипотечного кредитования бизнеса критериям Постановления правительства № 1570				
	Наличие программы ипотечного кредитования бизнеса «Промышленная ипотека» как отдельного финансового продукта	Легкость поиска информации	Полнота представленной информации	Наличие специальных условий для технологических компаний	Размер ипотечного кредита (не более 500 млн. руб.)	Максимальная процентная ставка (до 5 %)	Срок кредитования (7 лет)	
ПАО Сбербанк	1	1	0,5	1	1	1	0,5	6
АО «Банк ДОМ.РФ»	0,5	1	0,5	0	1	0	0,5	3,5
АО «АЛЬФА-БАНК»	1	1	0,5	1	0,5	1	0	5
Банк ВТБ (ПАО)	0,5	0,5	0,5	0	1	0	0,5	3
АО «РСХБ»	0,5	0,5	0,5	0	0,5	0	0,5	2,5
ПАО РОСБАНК	0,5	0,5	0,5	0	0,5	0	1	3
КБ «Кубань Кредит»	0,5	0,5	0,5	0	0,5	0	0,5	2,5
ПАО «Промсвязьбанк»	0	0,5	0,5	0	0,5	0	0,5	2
ПАО «Совкомбанк»	0,5	0,5	0,5	1	1	1	1	5,5
АКБ «АК БАРС»	1	1	0,5	0	1	1	1	5,5
ПАО КБ «Центр-инвест»	1	1	0,5	0,5	1	1	1	6
ПАО Банк «ФК Открытие»	1	0,5	0,5	1	1	1	1	6

**Результаты исследования** показали, что наибольшее количество баллов по итогам оценки, а соответственно наиболее выгодные условия представления ипотечного кредитования для бизнеса, имеют три банка ПАО Сбербанк, ПАО КБ «Центр-инвест» и ПАО Банк «ФК Открытие». Следом идут ПАО «Совкомбанк» и АКБ «АК БАРС». Так же хочу отметить, что АЛЬФА-БАНК на своем сайте разместил информацию, что он реализует данную программу до конца 2022 года.

Проведенная мной исследование условий ипотечного кредитования для бизнеса показывает, что большинство участников программы промышленной ипотека не выкладывает всю полную информацию на сайте, что вызывает определенные трудности при оценке этих программ. Например, отсутствуют сведения о сумме первоначального взноса или о величине льготной процентной ставки для технологических компаний. Только 4 банка указали об условиях и процентной ставки для отдельных видов компаний.

Ипотечные программы кредитования не всегда имеют название «Промышленная ипотека». Заявленные условия выдачи ипотечных кредитов для бизнеса, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1570, выполняются не всеми банками, отобранными Минпромторгом для этих целей, например в части процентных ставок и размера кредита.

Таким образом, оценка условий ипотечного кредитования бизнеса может помочь выявить недостатки программы «Промышленная ипотека» для того, чтобы их устранить в будущем.



## **ВЫВОДЫ**

В России в 2022 году была разработана новая программа поддержки бизнеса льготная программа ипотечного кредитования на развитие его производственных мощностей. Данная программа получила название «Промышленная ипотека».

Постановление Правительства РФ № 1570 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности» утвердило порядок предоставления ипотечных кредитов под залог приобретаемой недвижимости для расширения производства.

Минпромторг определил 16 банков, которые стали участниками программы «Промышленная ипотека» и могут выдавать такие кредиты. В рамках научно-исследовательской работы были проанализированы условия выдачи ипотечных кредитов данными банками. По результатам анализа было установлено, что большинство участников программы промышленной ипотека не выкладывает всю необходимую и подробную информацию на своем официальном сайте, что вызывает затрудняет оценку условий ипотечных программ для бизнеса.

Для оценки условий ипотечного кредитования бизнеса были выбраны 12 кредитных учреждений, так как они имели отдельный банковский продукт или программу такого ипотечного кредитования. По результатам оценки были установлены банки, которые предлагают для бизнеса лучшие программы «Промышленной ипотеки». Однако, отсутствие полной информации об условиях ипотечного кредитования для бизнеса у большинства участников программы промышленной ипотека затрудняет оценку этих программ.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ.
2. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2022 г. № 1570 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности».
4. Приказ Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст «ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности»
5. Берегуля О. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник нбу. 2007. № 10. С. 46-48.
6. Волкова А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация// Вестник Академии знаний.2020. №38 (3). С. 324-334
7. Ивасенко А.Г. Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты // Вестник Томского государственного университета. 2013. № 373. С. 134-140.
8. Караваева Ю. С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133-147.
9. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА-М, 2007, С. 576.
10. Разумова И. А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. 3-е изд. стер. / И.А. Разумова. - Санкт-Петербург : Питер, 2016. - 304 с. - ISBN 978-

5-388-00766-7. - URL: <https://ibooks.ru/bookshelf/21641/reading> (дата обращения: 23.03.2023). - Текст: электронный.

11. Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212-215.

12. Как оформить промышленную ипотеку: условия, документы, нюансы.

<https://realty.rbc.ru/news/6413b1ea9a794739efea182dhttps://realty.rbc.ru/news/6413b1ea9a794739efea182d>

13. Промышленная ипотека в 2023 году в России  
<https://www.kp.ru/expert/finansy/promyshlennaya-ipoteka/>

14. Минпромторг России отобрал банки по предоставлению «промышленной ипотеки» <https://rspp.ru/events/news/minpromtorg-rossii-otobral-banki-po-predostavleniyu-promyshlennoy-ipoteki-6380724b886d9/>

15. [https://www.banki.ru/wikibank/proishojdenie\\_slova\\_ipoteka/](https://www.banki.ru/wikibank/proishojdenie_slova_ipoteka/)

16. <http://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/pp-1570>

17. <https://alfabank.ru/sme/profits/goscredit-tech/>

18. <https://www.akbars.ru/small-business/credits/promyshlennaya-ipoteka/>

19. <https://www.centrinvest.ru/business/business-crediting/promyshlennaia-ipoteka>

20. <https://www.genbank.ru/yur-litsam/industrial-mortgage>

21. <https://www.rshb.ru/legal/credit/current/commerce/>

22. <https://www.rshb.ru/smallbusiness/microbusiness/comipoteka/>

23. <https://www.vtb.ru/malyj-biznes/kredity-i-garantii/pod-zalog-priobretaemoy-nedvizhimosti/>

24. <https://www.mspbank.ru/soft-loan/>

25. <https://novikom.ru/>

26. <https://www.rosbank.ru/srednemu-i-krupnomu-biznesu/>

27. <https://www.tkbbank.ru/business/>

28. <https://www.psbank.ru/Business/Loans/CreditBusiness?search=%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0>

29. <https://sovcombank.ru/business/kredit/lgotnoe-kreditovanie-biznesa/kreditovanie-na-priobretenie-obektov-nedvizhimosti-v-sfere-promishlennosti>

30. <https://aversbank.ru/>

31. <https://kk.bank/business/kreditovanie/partner-ipoteka/>

32. <https://www.open.ru/sme/important#4929>

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Направления видов экономической деятельности, предприятия которых  
имеют право на получение промышленной ипотеки**

**Раздел С. Обрабатывающие производства**

- 10 Производство пищевых продуктов
- 11 Производство напитков
- 13 Производство текстильных изделий
- 14 Производство одежды
- 15 Производство кожи и изделий из кожи
- 16 Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения
- 17 Производство бумаги и бумажных изделий
- 18 Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации
- 20 Производство химических веществ и химических продуктов
- 21 Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях
- 22 Производство резиновых и пластмассовых изделий
- 23 Производство прочей неметаллической минеральной продукции
- 24 Производство металлургическое
- 25 Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования
- 26 Производство компьютеров, электронных и оптических изделий
- 27 Производство электрического оборудования
- 28 Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки
- 29 Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов
- 30 Производство прочих транспортных средств и оборудования
- 31 Производство мебели
- 32 Производство прочих готовых изделий
- 33 Ремонт и монтаж машин и оборудования



## Промышленная ипотека ПП1570

Программа льготного кредитования на приобретение объектов недвижимого имущества производственного назначения для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей



### Условия льготного кредитования

Основание:  
Постановление Правительства от 06.09.2022 № 1570

Ставка	Сумма кредита	Срок кредита
не более 3% - для технологических компаний*	До 500 млн рублей	До 10 лет: Льготная ставка действует в течение 7 лет с даты заключения договора. Далее применяется стандартная ставка, которая определяется на дату заключения кредита
не более 5% - для прочих заемщиков		

\* Технологическая компания – юридическое лицо, получившее не позднее чем за 5 лет до даты заключения кредитного договора поддержку от института инновационного развития в форме финансового обеспечения или в иных формах предоставления поддержки инновационной деятельности, предусмотренных Федеральным законом "О науке и государственной научно-технической политике"

### Требования к заемщику:

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

### Цель кредита:

- приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства, кроме приобретения объектов недвижимого имущества у лиц, аффилированных с заемщиком

### Требования к проекту:

- Объекты недвижимого имущества – здания, строения, сооружения или их части, приобретаемые в целях осуществления промышленного производства
- Обязателен залог приобретаемого объекта недвижимого имущества
- Обязательно использование не менее 50% площади объекта недвижимого имущества для промышленного производства в течение срока действия кредитного договора с даты, не позднее чем через 3 календарных года с даты заключения кредитного договора
- Кредитный договор заключен не ранее даты вступления в силу Постановления Правительства от 06.09.2022 №1570

domobank.ru/credit/property/

domobank

Открытие расчетного счета Кредиты Банковские Дебетовые Депозиты

Вклады для бизнеса

С Владельцем

**Бизнес-ипотека от 5%**

Бизнесменам покупаем коммерческую недвижимость

Получить заявку

**Юридическим лицам**

Сумма	Срок	Ставка
до 500 млн ₽	до 15 лет	от 5%

Оформить заявку

**Физическим лицам**

Сумма	Срок	Ставка
от 10%	до 500 млн ₽	от 15%

Оформить заявку

**Как получить кредит**

- Отправьте заявку на сайте или по телефону  
8 800 700 3793
- Предоставьте документы в отделение банка  
Где мы будем оформлять?
- Получите кредит для покупки бизнеса

**Ключевые преимущества**

**Получить коммерческую недвижимость**

- Получить и оформить ипотеку
- Оформить ипотеку на коммерческую недвижимость
- Получить и оформить ипотеку на коммерческую недвижимость

**Получить государственное финансирование кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства**

- Получить государственное финансирование кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства
- Получить государственное финансирование кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства
- Получить государственное финансирование кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства




АИЖО: <https://aijo.ru/> [Профиль](#) [Помощь](#) [Настройки](#)

**АИЖО** **МАКРОФИНАНСИСТ** **КОРПОРАЦИЯ** **Э**  
 Расовый сайт Навальный Бизнес Кредиты Депозиты Карты Эквайринг Биз

🔍  [ОНЛАЙН ЗАЯВКА](#) [ИЖО 43 LIVE](#)

## Промышленная ипотека

Для предприятий в сфере промышленности




от 3% до 5%\*

Ставка



До 6 лет

Срок



До 150 млн ₽

Сумма



До конца 2022 года

Срок действия программы

\* Ставка 3% для Технологических компаний

Технологическая компания — юридическое лицо, получающее не позднее чем до 5 лет до даты заключения кредитного договора поддержку со стороны института инновационного развития в форме финансового обеспечения или в иных формах предоставления поддержки инновационной деятельности, предусмотренных Федеральным законом «О науке и государственной научно-технической политике»

Промышленная ипотека (ПП №1574) — это кредит с господдержкой для малого и среднего бизнеса, который можно получить на приобретение объектов недвижимого имущества и/или осуществление промышленного производства, в т.ч. здания, строения, сооружения или их части.

### Условия льготного кредита

Условие	На приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства. В т.ч. здания, строения, сооружения или их части
Срок	До 6 лет
Сумма	До 150 млн ₽
Ставка	3-5%
Форма выдачи	Единовременный кредит

### Требования к заёмщику

- Резидент РФ;
- резидент в Единый реестр субъектов МСП;
- зарегистрирован в РФ;
- субъект деятельности в сфере промышленности, над производственной деятельностью которой эмитент ввелся;
- «С» Общественного классификатора видов экономической деятельности;
- в Едином ОГРН (основная и дополнительная) не должны быть закрыты.

### Требования к залогу

Залог промышленного объекта недвижимости. Кредит может быть выдан с поручительством РПО и размером до 50% от номинала займа.

Хотите купить недвижимость? Узнайте, как это сделать выгодно

**ВТБ** [Получить кредит](#) [Узнать больше](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#)

[Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#)


[Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#) [Получить кредит](#)

Ведите бизнес и расширяйте его. Узнайте, как это сделать выгодно

## Кредит под залог приобретаемой недвижимости

Кредит на покупку офиса, склада или торгового помещения

[Отправить заявку](#)



### Преимущества кредитования в Банке ВТБ


На коммерческую недвижимость любого назначения	Возможность отсрочки по погашению основного долга
Длительные сроки кредитования	Залог – приобретаемое имущество

### Цели кредитования

Приобретайте недвижимость для своего бизнеса

- Офисные помещения
- Складские помещения
- Торговые помещения
- Производственные помещения

[Отправить заявку](#)



### Полезная информация

Категория	Формы предоставления	Документы	Важно
Цель кредитования	Приобретение в собственность коммерческой недвижимости: любого назначения: офис, склад, торговое или производственное помещения под залог приобретаемого объекта недвижимости		
Сумма кредита	До 500 млн Р		
Срок кредитования	До 144 месяцев		
Первоначальный взнос	Не менее 5% <small>(от стоимости имущества)</small>		
Залог	Приобретенная недвижимость		

РоссельхозБанк

Расчетный счет Кредиты Депозиты Бизнес-карты Электронный БЗД ЕДБО

Помощь | Контакты | Информационная безопасность | Кредиты и кредитование | Коммерческие решения

## Коммерческая ипотека

Кредит предоставляется для приобретения объектов коммерческой недвижимости

[Онлайн-заявка на кредит](#)

Ключевые преимущества	Условия	Требования	Документы
Сумма кредита	От 500 000 до 20 000 000 рублей		
Срок кредитования	До 120 месяцев		
Цель кредитования	Приобретение объектов коммерческой недвижимости		
Процентная ставка	Процентная ставка зависит от сроков кредитования и долей собственного участия		
Форма предоставления кредита	<ul style="list-style-type: none"> <li>Единовременный кредит</li> <li>Кредитные линии</li> </ul>		
Залог	<ul style="list-style-type: none"> <li>Залог приобретаемого имущества</li> <li>Дополнительное обеспечение: транспорт, оборудование, товарно - материальные ценности</li> </ul>		
Заемщик	<ul style="list-style-type: none"> <li>Юридическое лицо, в том числе: крестьянское (фермерское) хозяйство, зарегистрированное в статусе юридического лица, сельскохозяйственный потребительский кооператив</li> <li>Индивидуальный предприниматель, в том числе ИП - глава крестьянского (фермерского) хозяйства</li> </ul>		
Комиссия	Банк платит комиссию в соответствии с тарифами на услуги юридическим лицам		
Отсрочка по уплате основного долга	До 12 месяцев		

gribna.legalcredit.ru/ru/credit/commercial

РоссельхозБанк Кредиты Депозиты Бизнес-карты Эквайринг Сервисы ВЭД Еще

Интернет-банк

Главная / Сравнение кредитных базисов / Кредитование / Действующие кредитные продукты Банка / Кредит на приобретение объектов коммерческой недвижимости под их залог

## Кредит на приобретение объектов коммерческой недвижимости под их залог

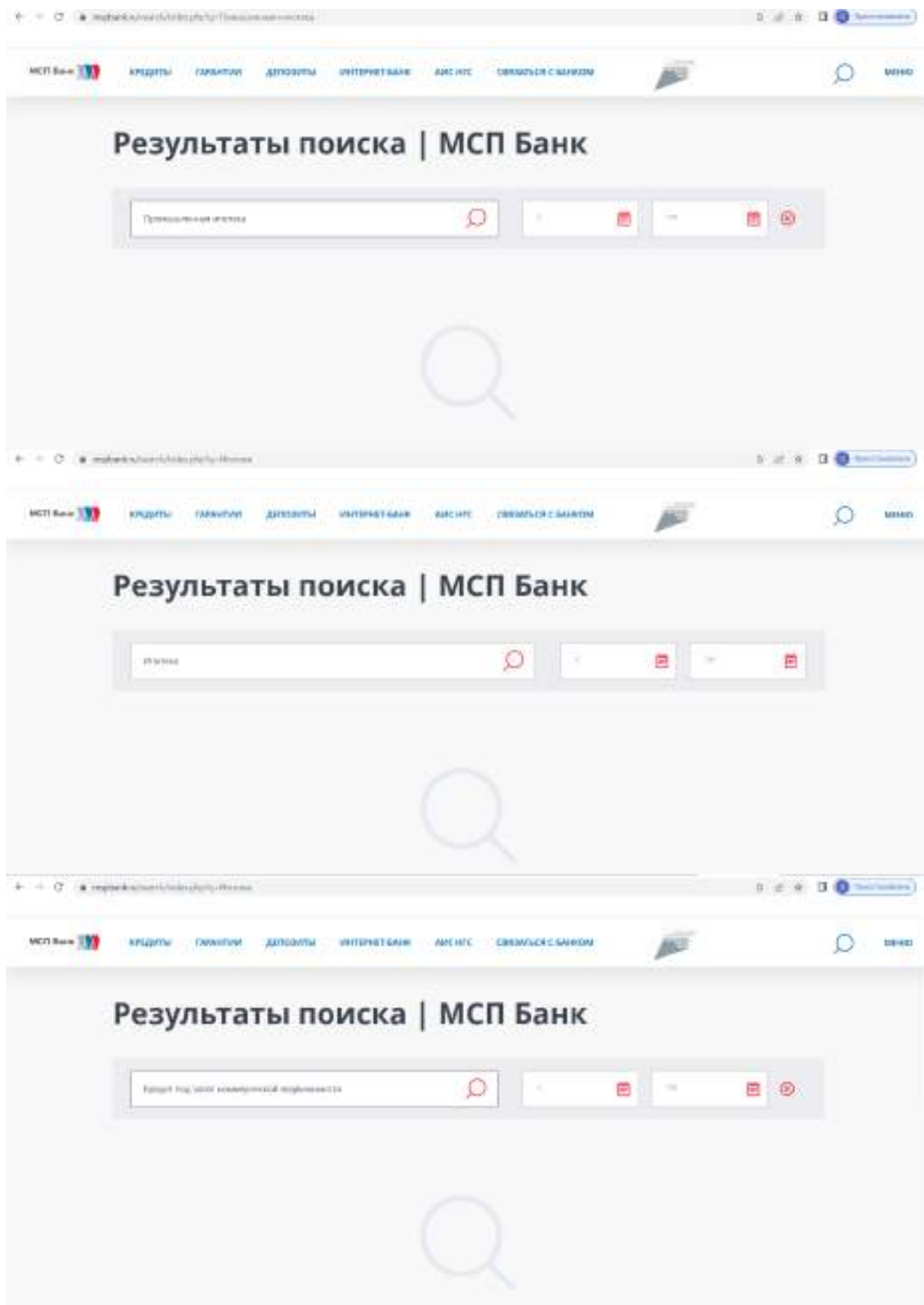
### Кредит выдается на приобретение объектов коммерческой недвижимости, в том числе:

- нежилого здания/сооружения, размещенного на земельном участке, принадлежащем на праве собственности/аренды по договору аренды со сроком аренды не менее одного года и не менее чем на 2 месяца превышающего окончательный срок возврата кредита;
- помещения нежилого назначения, расположенного, в том числе на первых, цокольных, полуподвальных и подвальных этажах в жилых или нежилых зданиях (с правами или без прав на земельный участок под ними).

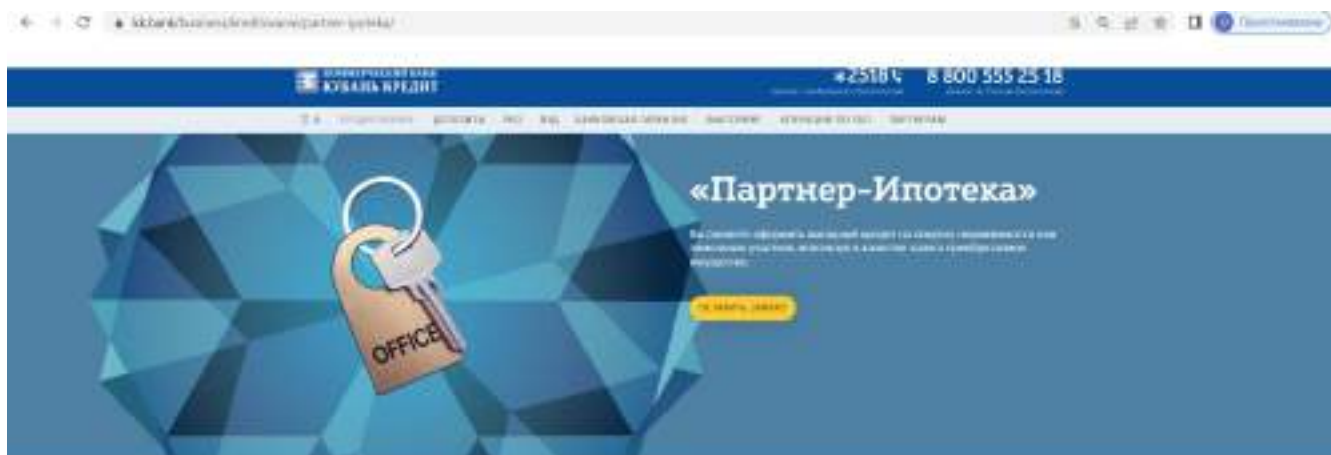
Под объектами коммерческой недвижимости понимаются здания, сооружения и помещения нежилого назначения (за исключением объектов недвижимости промышленного/производственного назначения).

Основные условия	Требования	Необходимые документы
<b>Сроки кредитования</b>	До 8 лет с возможностью предоставления льготного периода по погашению суммы основного долга до 12 месяцев со дня выдачи кредита.	
<b>Максимальная сумма кредита</b>	Максимальная сумма кредита определяется, как наименьшее из: <ul style="list-style-type: none"> <li>• значения возможной суммы кредита, определяемой на основании данных о текущей деятельности заемщика и величине будущих денежных потоков, генерируемых приобретаемым объектом коммерческой недвижимости;</li> <li>• 80% стоимости объектов недвижимости;</li> <li>• 200 млн. рублей</li> </ul>	
<b>Основное обеспечение кредита</b>	залог приобретаемого объекта недвижимости (при недостаточности залоговой стоимости объекта коммерческой недвижимости для полного обеспечения по рассматриваемому кредитному проекту, требуется предоставить дополнительное основное залоговое обеспечение, удовлетворяющее требованиям Банка).	
<b>Дополнительное обеспечение</b>	поручительство в соответствии с требованиями внутренних документов Банка	
<b>Периодичность уплаты процентов по кредиту</b>	ежемесячными или ежеквартальными платежами	
<b>Периодичность погашения основного долга</b>	после окончания льготного периода осуществляется равномерно по годам, при этом в течение года график погашения основного долга устанавливается равными долями (ежемесячно либо ежеквартально) или формируется на индивидуальной основе с учетом технологических особенностей ведения хозяйственной деятельности.	









### Основные условия

or 11.5%<sup>a</sup>

Physiological and behavioral

© 2005 Blackwell Publishing Ltd  
Journal of Internal Medicine 258: 105–114  
DOI: 10.1111/j.1365-2796.2005.01501.x

10-12-2017

Case studies

Protein synthesis is required for a normal, healthy

OT 500 000 py0

[illegible]

Please do not print letters or numbers in parentheses in your response. Example: (A)T is not appropriate; the correct answer should be T or not.

Недвижимость, доступная для покупки по программе «Партнер-Ипотека»

- **Внебюджетные организации:**
  - **Исходя из законодательства, делятся на:**
    - **Государственные:** созданы государством, финансируются государством, имеют статус юридического лица.
    - **Частные:** созданы частными лицами, финансируются частными лицами, не имеют статуса юридического лица.

Текст опубликован в журнале "Экономика и управление" № 10, 2010 г. в рубрике "Экономика и управление".

### Уникальные предложения

**Autopista con peaje** En la carretera principal, a 10 km del centro de Valparaíso.

**Business credit management**



Проект не ставит в основу утверждения и обоснования  
применения в качестве доказательства факта изъятия земель.

Грчка италијански су изазвали изостанак у јужној Европи.

Investment in stocks and bonds is 4.5%.

## Discussion

- Dexametazonu süper yavaş saların kullanılması
- Dexametazon 32 mg/10 ml çözeltisi kullanılması
- Balmatasyon, enjektörle yapılmalı (45%)

### Дополнительные преимущества

- Структурные изменения на уровне семьи
- Структурные изменения на уровне организации
- Социальное изменение культуры

### Требования к заемщикам

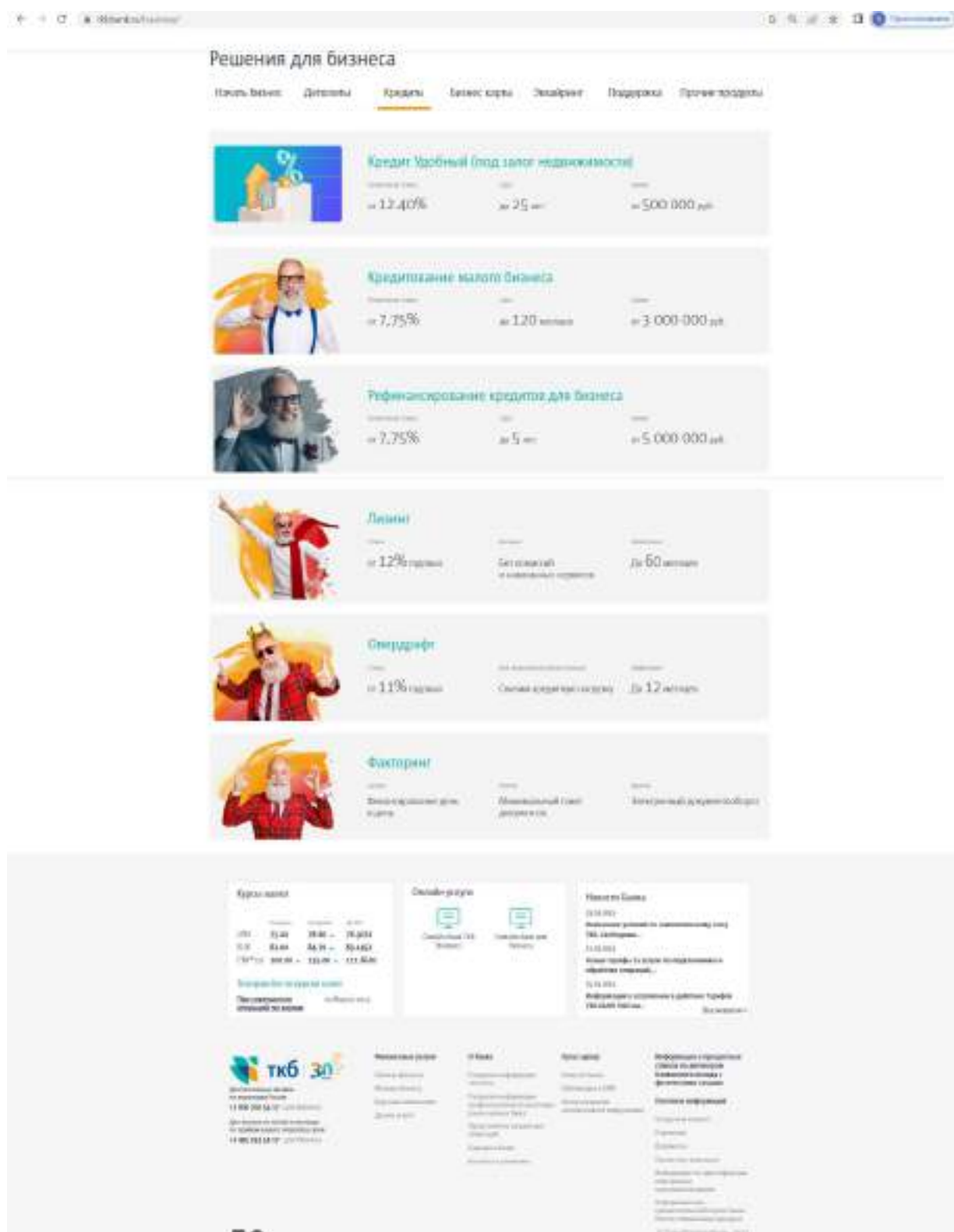
- Статья, описывающая метод, использованный для проведения исследования (методология исследования)
- Результаты РИО
- Список литературы, на которую были опирались авторы статьи – перечень БД, на которых проводились РИО (в том числе БД РИО) и перечень использованных средств исследования – не только ПО, но и оборудование

## Документы

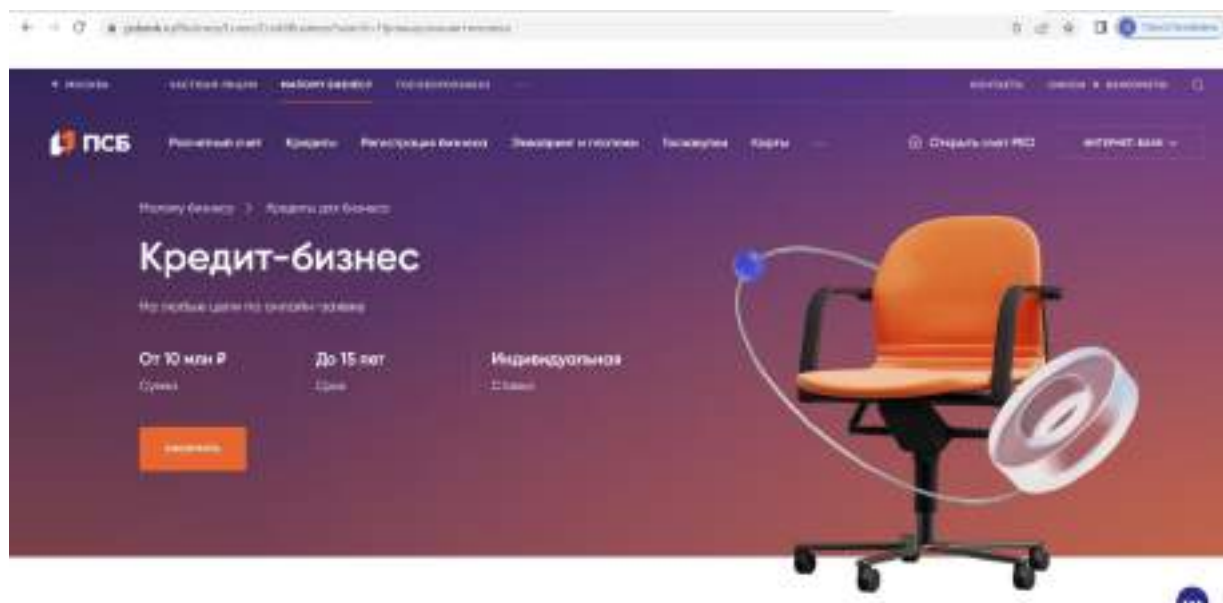
[illegible]

Национальный архив Республики Беларусь




— 452 —

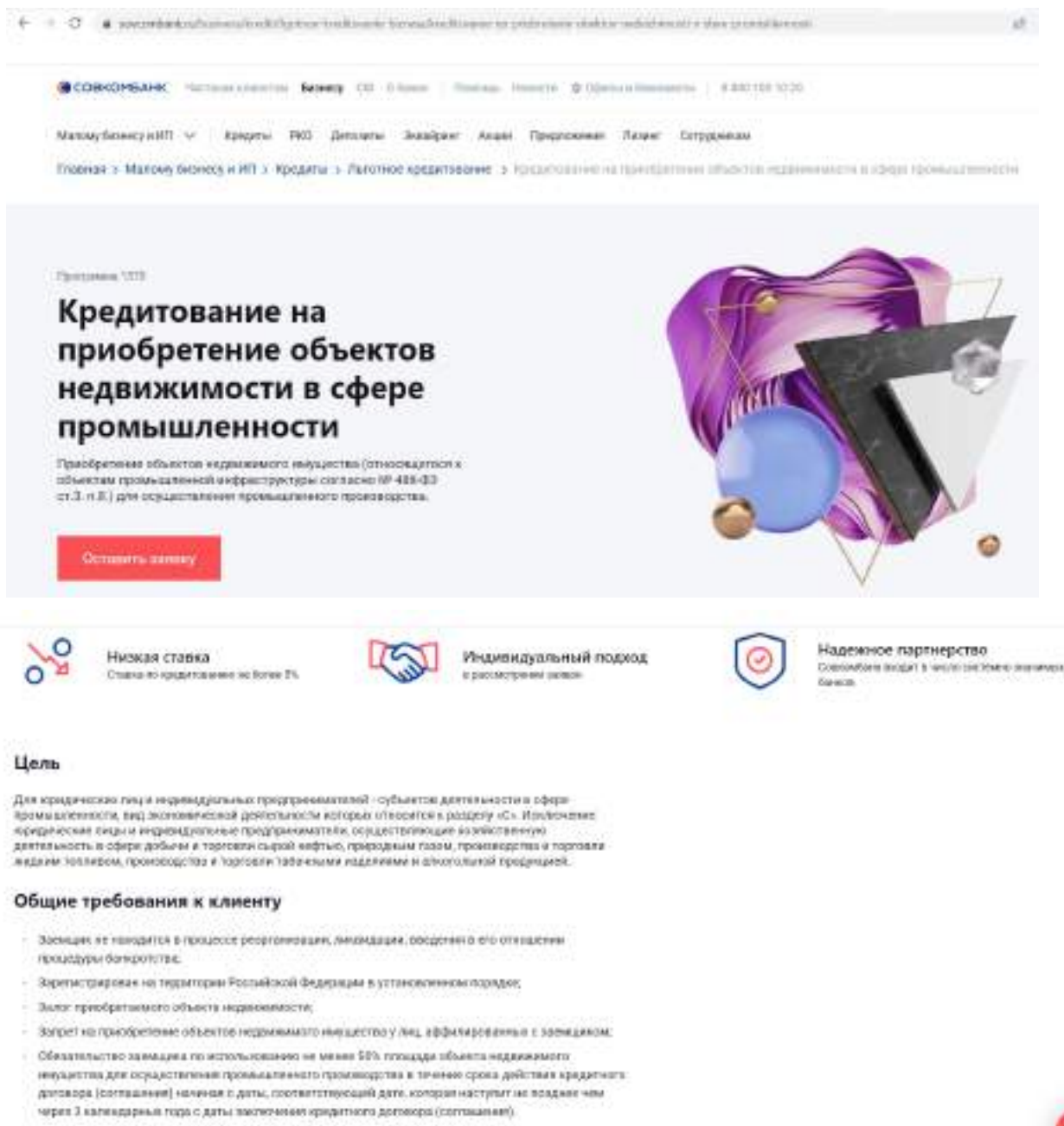




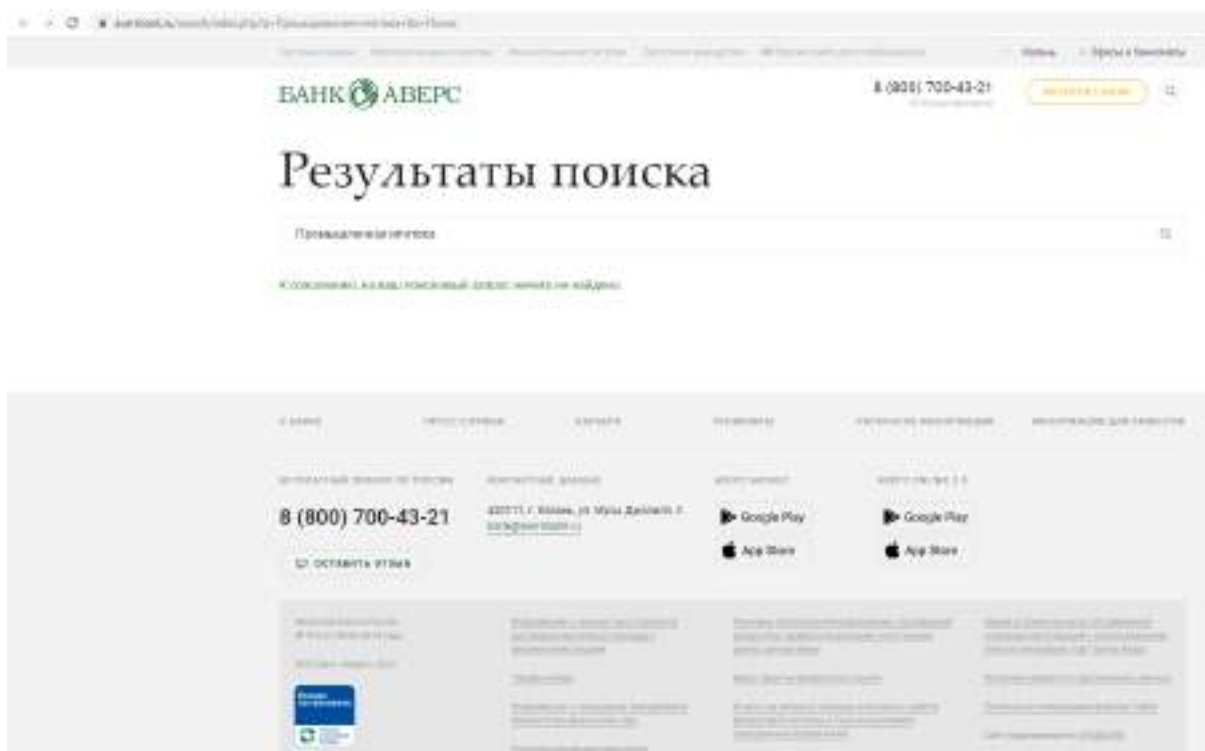


## На любые бизнес-цели


 <p><b>Увеличение оборотных средств</b></p> <p>На закупку или расчет с поставщиками и подрядчиками</p>	 <p><b>Развитие бизнеса</b></p> <p>Покупка транспорта или недвижимости</p>	 <p><b>Операционные расходы</b></p> <p>Рекламные кампании или ремонт</p>
<p><b>Вечная возобновляемая кредитная линия</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Поддержание оборотных средств от 10 млн ₽</li> <li>— До 10 лет</li> </ul>		<p><b>Контрактная логика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Финансирование на исполнение контракта</li> <li>— До 100 млн ₽</li> <li>— Залог — до 100% стоимости финансируемого контракта</li> </ul>







**Промышленная ипотека**



Промышленная ипотека ПП РФ 157б

ставка <b>от 3% до 5%</b>	сумма <b>до 500 млн.р</b>	срок <b>до 7 лет</b>
------------------------------	------------------------------	-------------------------

[ПОДАТЬ ЗАЯВКУ](#)

Условия предоставления кредита:

Ставка	от 3%
Цель	приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления промышленного производства (объекты недвижимого имущества - здания, строения, сооружения или их части).
Заемщик	организация или ИП, субъект деятельности в сфере промышленности, вид экономической деятельности которого относится к разделу "С" (ОКВЭД с 10 - 33 коды) Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих хозяйственную деятельность в сфере добычи и торговли сырой нефтью, природным газом, производства и торговли жидким топливом, производства и торговли табачными изделиями и алкогольной продукцией
Погашение	индивидуальный график погашения
Обеспечение	залог приобретаемой недвижимости и поручительство собственников бизнеса, супруга/супруги (если заемщик - ИП)

Предоставление кредитов осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.09.2022 № 1570



novikombank.ru/ru/press/sotvetstvie/novikombank-uchastnik-programmy-podderzhki-razvitiya-otrasli


[Частный клиент](#)
[Малому бизнесу](#)
[Корпоративным клиентам](#)
[Финансовые инструменты](#)
[О банке](#)



Новикомбанк, опорный банк ГК корпорации Ростекс, вошел в число участников госпрограммы «Промышленная ипотека». Благодаря ей предприятия смогут получить финансирование на приобретение и расширение производственных площадей на льготных условиях.

Новикомбанк прошел отбор Минпромторга России в рамках реализации неонатом льготной «Промышленной ипотеки», предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации № 1570. По его условиям банк сможет предоставить кредитование промышленным предприятиям на приобретение производственных площадей для запуска или расширения бизнеса. Льготная процентная ставка по кредитам составит 5% годовых, а для инновационных технологических компаний, включенных в соответствующий реестр – 3% годовых.

Максимальная сумма кредита в рамках программы – 500 млн рублей на срок до 7 лет.

«Промышленная ипотека» была презентована на ПМЭФ-2022, а в ноябре Минпромторг отобрал 16 банков-участников программы, в число которых вошел Новикомбанк. По условиям программы юридические лица и индивидуальные предприниматели могут получить кредит на покупку зданий, строений, сооружений для промышленного производства. Как отметил Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин, льготная ипотека позволит не только поддержать развитие этой отрасли, но и обеспечить позитивную динамику в других сферах экономики.

«Новикомбанк успешно применяет целый ряд мер по поддержке бизнеса. В условиях worsening давления на экономику России из-за беспрецедентных санкций своей приоритетной задачей банк видит реализацию проектов, направленных на ускоренное достижение технологического суверенитета и модернизацию экономики страны. «Промышленная ипотека» поможет российским компаниям, в том числе предприятиям малого и среднего бизнеса, а также индивидуальным предпринимателям, масштабировать свое производство и реализовать их стратегические задачи», – отметила старший вице-президент Новикомбанка Светлана Фадеева.


novikombank.ru/ru/press/sotvetstvie/novikombank-uchastnik-programmy-podderzhki-razvitiya-otrasli


Промышленная ипотека

Иск

Найдено 4 результата

[Сортировка](#)
[По релевантности](#)
[По дате](#)


[Пресс-центр / Новости](#)  
 Новикомбанк – участник программы «Промышленная ипотека»


[Пресс-центр / СМИ о нас](#)  
 Новости Новикомбанка участник программы «Промышленная ипотека»