**Промышленная ипотека в 2022**

7 сентября вступило в силу Постановление №1570 о промышленной ипотеке, согласно которому предприятиям и индивидуальным предпринимателям будут выдавать кредиты по сниженной ставке – до 5% годовых. Потратить деньги, полученные в рамках льготной программы, можно на покупку недвижимости для производства – зданий, строений, сооружений и долей в сооружениях. Также заемщик вправе использовать деньги на модернизацию или капитальный ремонт имеющегося строения.

Анализ потребностей предприятий показал, что предприятия заинтересованы не только в приобретении, но и строительстве, реконструкции и модернизации:

**- на 2022 год – у 13 предприятий.**

- 10 предприятий - в приобретении помещений

- 1 предприятие – в строительстве помещений

- 1 предприятие нуждается в модернизации

- 1 реконструкции

**- на 2023 год – у 15 предприятий;**

- 7 предприятий - в приобретении помещений

- 6 предприятий – в строительстве помещений

- 1 предприятие нуждается в модернизации помещений

- 1 предприятие в реконструкции помещения,

**- на 2024 год – у 7 предприятий.**

- 5 предприятий - в приобретении помещений

- 1 предприятие – в строительстве помещений,

- 1 предприятие нуждается в реконструкции помещений.

**ВАЖНО! Недвижимость, купленная по программе государственной поддержки, выступает залогом по кредиту и остается в собственности банка, пока заемщик не выплатит ипотеку.**

Промышленная ипотека – это такое средство, которое «позволит промышленным предприятиям оптимизировать расходы на приобретение новых помещений, поддержать интерес к расширению производства, запуску перспективных проектов, созданию новых рабочих мест».

**Промышленная ипотека под 5%: условия получения**

Чтобы получить промышленную ипотеку в 2022 году, должны выполняться следующие условия:

1. Компания-заемщик – предприятие, которое входит в раздел «С» ОКВЭД за исключением – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые производят алкогольную или табачную продукцию, а также компании, добывающие и торгующие нефтью, газом или топливом.
2. Объект недвижимости, на который предприятие берет кредит, не принадлежит дочерней компании, т.е. аффилированной с получателем займа.
3. Банк, который выдает кредит, отвечает требованиям Минпромторга и имеет активы на сумму от 100 миллиардов рублей.

**Требования банков**

Банки, которые участвуют в государственной программе, одобрят кредит на следующих условиях:

1. заемщик – налоговый резидент России, который платит налоги в российский бюджет;
2. ставка – до 5% годовых;
3. срок выплат – до 7 лет;
4. максимальная сумма кредита – 500 миллионов рублей;
5. залог по кредиту – недвижимость;
6. кредитный договор заключен не ранее 07.09.2022;
7. через три года после подписания договора заемщик должен использовать минимум 50% площади от купленной недвижимости для промышленных целей;
8. если заемщик продал объект недвижимости, кредитная организация может изменить ставку по кредиту и обязана сообщить об этом в Минпромторг.

ВАЖНО! Если заемщик не вносит платежи, кредитор вправе изменить условия промышленной ипотеки – ставка 5.5% и более вместо первоначальных 5%. Максимальная ставка не может превышать размер ключевой ставки Центробанка на день подписания договора плюс 3%.

**Программы промышленной ипотеки**

Объявлено о двух программах промышленной ипотеки: под 3% для технологических компаний и 5% - для других организаций. Технологическими называют юрлиц, которые в течение последних пяти лет получили поддержку от института инновационного развития. Условия по кредиту, кроме ставки, совпадают для обеих программ.

**НА ЗАМЕТКУ! Кредитная организация может увеличить ставку по промышленной ипотеке для производства до 5.5%, если заемщик отказывается от страхования.**

Другая программа, которая к настоящему времени не запущена – ипотека для застройщиков, которые реализуют проекты по строительству промышленных зданий. Сумма, которую планируется выдавать девелоперам – 2 миллиарда рублей; срок выплат увеличен до десяти лет.

**Банки дающие промышленную ипотеку**

Системно значимые банки России заявили, что готовы выдавать льготные кредиты бизнесу. Заявки на промышленную ипотеку принимают Сбербанк, ВТБ и Открытие. Отбор заявок пройдет в четвертом квартале 2022 года.

Банк сможет выдать кредит, если соответствует критериям, которые указаны в Постановлении Правительства:

* не имеет задолженностей по налогам, сборам и другим платежам в бюджет России;
* не относится к иностранным юрлицам или российским компаниям, капитал которых на более 50% принадлежит иностранным организациям;
* не входит в список экстремистских или террористических;
* не проходит процедуру реорганизации, ликвидации или банкротства;
* обладает активами на сумму минимум 100 миллиардов рублей.
* за последний месяц в компании не было дисквалификации руководителей, членов исполнительного органа или главного бухгалтера.

**Шаг 1: выбрать банк**

Заемщик вправе самостоятельно выбрать кредитную организацию, в которую подает заявку на ипотеку. Важно убедиться, что банк соответствует требованиям Минпромторга, т.е. может претендовать на субсидию.

**Шаг 2: собрать пакет документов**

Каждая кредитная организация может запрашивать разные документы, поэтому следует обратиться в банк и уточнить, какие документы потребуются для заявки. Стандартный пакет документов состоит из:

* анкеты, которая заполнена по форме кредитной компании;
* регистрационных и учредительных документов юридического лица или индивидуального предпринимателя;
* финансовых отчетов;
* документов о хозяйственной деятельности компании;
* документов, которые показывают оценочную цену недвижимости.

**Шаг 3: дождаться, когда кредитор одобрит заявку**

Банк просматривает пакет документов и проверяет, что на объекте недвижимости нет обременений. Если компания и недвижимость соответствуют критериям программы, кредитор включает ее в реестр заемщиков.

**Шаг 4: дождаться, когда банк подаст заявку в Минпромторг**

Кредитная компания сможет выдать ипотеку заемщику, если Минпромторг направит ей субсидию. Для получения субсидии от государства на выдачу промышленной ипотеки, банк подает в министерство список потенциальных заемщиков, план-график об остатке задолженностей и другие документы, которые указаны в п.14 Постановления.

**Шаг 5: дождаться, когда Минпромторг рассмотрит заявку банка**

Когда в Минпромторг поступает заявка от банка, министерство рассматривает ее в течение 15 дней. Специалисты проверяют надежность кредитной организации и могут отказать в субсидии, если:

* заявка и документы не отвечают требованиям;
* банк не соответствует критериям отбора – имеет задолженности, маленький капитал и т.д.;
* предоставлена ложная информация;
* заявка пришла тогда, когда завершился прием.

Если банк выполнил условия, Минпромторг одобряет субсидию и в течение трех дней сообщает об этом кредитной организации.

***ВАЖНО! Размер субсидии лимитирован. Банк получает сумму в соответствии с информацией, которая указана в документах – количество заявок и размер кредитов от потенциальных заемщиков.***

В течение десяти дней Министерство промышленности и торговли отправляет субсидию банку.

**Шаг 6: получить займ**

Когда банк одобрил кредит заемщику, а Минпромторг выдал субсидию, заключается ипотечный договор. Срок действия договора может превышать 7 лет, но кредитор самостоятельно определяет, какой будет ставка после завершения льготного периода.