

УДК336.025

Разумовский Денис Юрьевич,

кандидат экономических наук, доцент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Карамян Артем Дереникович,

магистр,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Ренёва Анастасия Евгеньевна,

студент,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация:

В статье рассмотрены причины применения нового инструмента для развития национальной экономики – промышленной ипотеки. Авторы проанализировали предпосылки её применения, нормативно-правовую базу, достоинства и недостатки, особенности её соответствия предъявляемым бизнесом требованиям и перспективы применения. Сделан вывод о недостаточной комплексности решаемых задач из-за её узконаправленности для бизнеса, осуществляющего деятельность в разделе «С» ОКВЭД.

Ключевые слова:

промышленная ипотека, производственные МСП, производственный бизнес, промипотека, инфраструктура, промышленная инфраструктура.

Беспрецедентное санкционное давление на экономику России со стороны стран Запада несет в себе два аспекта для ее развития. Первый, резкое и обширное ограничение в доступе к технологиям и международным каналам внешнеэкономической деятельности замедлило темпы развития отечественной экономики, трансформировало рынок потребительских товаров и перестроило логистические цепочки поставок этих самых товаров.

Второе, вышеперечисленные особенности выступили катализатором по внедрению мер, нацеленных на развитие российской промышленности, способной снизить на длинной дистанции зависимость от иностранных технологий, решив следующие задачи: увязать систему образования и реального сектора экономики, адаптировать текущие инструменты развития бизнеса под реальные потребности, разработать и применить новые механизмы, содействующие укреплению отечественной экономики за счет ускоренного развития промышленности.

Одним из ключевых инструментов развития производственного бизнеса стала промышленная ипотека, закрепленная Постановлением Правительства РФ 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» [1]. Основной целью промипотеки стало предоставление возможности приобретения промышленных зданий на льготных условиях для производственных форм бизнеса, осуществляющих деятельность в сфере промышленности (ОКВЭД относится к разделу «С») [2], 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

Первоначально, согласно условиям промипотеки, размер кредита составлял не более 500 млн рублей сроком на 7 лет и ставкой до 5% годовых, из которых льготный период кредитования составлял не более 5 лет, по прошествии которых, ставка переходила на рыночную (по состоянию на апрель 2024 года, более 16% годовых, согласно размера ключевой ставки ЦБ РФ). Таким образом, учитывая среднюю рентабельность производственных компаний на уровне 5-7%, смысл в обращении к промипотеке, пропал.

Вместе с тем, вопрос о перспективах и особенностях развития промышленной ипотеки в Российской Федерации является актуальным по нескольким причинам:

1. Потребность в необходимой инфраструктуре: Российская Федерация стремится галопирующими темпами развивать свою промышленность и сопутствующую инфраструктуру для обеспечения роста экономики.
2. Финансовый блок: промышленная ипотека может сыграть роль инвестиционного кредитования. Позволяя на льготных условиях предоставить более доступные и долгосрочные финансовые ресурсы для предприятий, на длинной перспективе государство получает дополнительные налоговые отчисления, компенсирующие текущие финансовые недоимки.
3. Кадровый вопрос: промипотека окажет содействие трансформации имеющихся и созданию новых высокотехнологичных и производительных рабочих мест.
4. Улучшение конкурентоспособности: доступная промышленная ипотека может помочь предприятиям повысить свою конкурентоспособность и эффективность за счет рационального размещения производственных площадей вблизи транспортно-логистических коридоров, что приведет к снижению конечной стоимости для потребителя.

Вышеперечисленные особенности и перспективы указывают на актуальность развития промышленной ипотеки в Российской Федерации. Дальнейшее развитие этой области требует эффективного взаимодействия государства, бизнеса и академического сообщества, а также разработки и реализации соответствующих стратегий и программ.

Вместе с тем, необходимо не забывать, что применение мер по развитию промышленной ипотеки в Российской Федерации имеет свои преимущества и недостатки. Ниже приведены некоторые из них:

Преимущества:

1. Доступность финансирования: применение промышленной ипотеки может обеспечить более доступные и долгосрочные финансовые условия для предприятий, особенно для субъектов МСП.
2. Стимулирование развития: промышленная ипотека может стимулировать развитие новых производственных мощностей, модернизацию устаревших предприятий и внедрение новых технологий. Это способствует повышению конкурентоспособности российской промышленности и инфраструктуры.
3. Поддержка инноваций: применение промышленной ипотеки может способствовать развитию инноваций, внедрению новых технологий и повышению технического уровня предприятий.
4. Создание новых рабочих мест: Развитие промышленной ипотеки может способствовать созданию новых рабочих мест в промышленности. Это особенно важно для регионального развития и эффективного снижения безработицы.

Недостатки:

1. Высокий уровень сложности: применение промышленной ипотеки требует достаточно высокой квалификации и опыта со стороны участников процесса. Наличие сложных нормативных и юридических аспектов может создать трудности в применении этих мер. По состоянию на апрель 2024 года, критериальный список норм для получения промипотеки составляет 42 пункта.
2. Риски для финансовой системы: промышленная ипотека может повлечь за собой определенные риски для финансовых институтов, такие как банкротства заемщиков, высокая волатильность ключевой ставки ЦБ РФ.
3. Ограниченная доступность: в ряде случаев промышленная ипотека может быть недоступна для некоторых типов предприятий или отраслей в связи с неподходящими параметрами или высокими требованиями финансирования.
4. Влияние на конкуренцию: применение промышленной ипотеки может повлиять на конкуренцию в отрасли. Если финансирование поступает только на выбранные проекты, это может создать неравные условия для других участников рынка.

Решение о применении мер по развитию промышленной ипотеки должно учитывать как плюсы, так и минусы, а также целенаправленно отвечать на потребности и особенности российской экономики. Критическая оценка и постоянный мониторинг помогут минимизировать риски и достичь значимых результатов.

Для модернизации и улучшения перспектив развития промышленной ипотеки в Российской Федерации можно предложить следующие меры:

1. Упрощение процедуры получения кредитов: Снижение административных барьеров и более прозрачные условия финансирования помогут привлечь больше предприятий и инвесторов.
2. Развитие инфраструктуры финансирования: развитие системы независимой оценки предприятий Фондом развития промышленности для компетентной оценки заявителя о возможных рисках и перспективах для исключения субъективизации оценки кредитными организациями.
3. Регулярное совершенствование нормативно-правовой базы: регулирование должно адаптироваться под потребности заинтересованных сторон.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также сутевую привлекательность промипотеки, бизнес-сообщество выступило с рядом инициатив, основные из которых прозвучали 16 марта 2023 года на XVII Съезде Российского союза промышленников и предпринимателей, в рамках которого основатель Екатеринбургской строительно-логистической Группы компаний «ANT-GROUP» А.В. Батаков выступил перед Президентом России В.В. Путиным со следующими предложениями, адаптирующими условия промипотеки для субъектов малого и среднего бизнеса [3]:

1. Объединить срок льготного кредитования и общий срок кредита по промипотеке до 10 лет;
2. Снизить размер максимальной ставки по кредиту до 3%;
3. Увеличить лимит по размеру кредита с 500 млн руб. до 2 млрд.;
4. Упростить процедуру предоставления земельных участков, на территории которых планируется строительство производственных объектов с применением промипотеки.

Но главным изменением, которое позволило сделать условия промипотеки привлекательными для бизнеса – это возможность ее использования не только для приобретения готовых помещений, но и строительства необходимых для своих собственных нужд.

Основными причинами этих предложений стали:

1. У малых и средних предприятий существует запрос на современные, универсальные под нужды производства, промышленные помещения. Сегодня мы сталкиваемся с проблемой, где и как разместить такие предприятия, с возможностью выпускать востребованную и конкурентную продукцию, создавать новые высокопроизводительные и высокотехнологичные рабочие места;

2. Зачастую площадки малых и средних производств находятся на небольших арендованных территориях предприятий советского периода. В рамках программ комплексного развития территорий, промышленные площадки выносятся из городов и на их месте строятся жилые комплексы с размещением торгово-развлекательных и социальных объектов. А новые производственные площадки для малого и среднего звена не закладываются. Финансирование на стройку у такого бизнеса ограничено. Таким образом, существует риск, что к 2030 году, мест, где можно разместить легкие и средние предприятия – не останется.

3. Высокая инвестиционная привлекательность складских и логистических площадей. В первую очередь, это вызвано стоимостью арендной ставки складских помещений. И мы видим результат – это расширение ритейл-бизнеса, бизнеса «перепродажи», а не производственного.

Учитывая аргументированность предложений, Президентом было поручено Правительству дополнительно проработать условия промышленной ипотеки для ускорения ее применения российскими предпринимателями.

По итогам 2023 года Правительством РФ разработаны и внедрены следующие инструменты для применения промышленной ипотеки:

1. Пролонгация Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» [4], в части предоставления без конкурса земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам Российской Федерации или российским юридическим лицам в аренду в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

2. Издан Федеральный закон от 13.06.2023 № 245-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О промышленной политике в Российской Федерации» и статью 44 Федерального закона «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» [5], учреждающий понятие и создание категории технопарков высоких технологий.

3. На территории Свердловской области издано Постановление Правительства Свердловской области от 04.08.2022 № 534-ПП «Об установлении Перечня продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций», действие которого пролонгировано Постановлением Правительства Свердловской области от 30.11.2023 № 897-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 04.08.2022 № 534-ПП «Об установлении Перечня продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций», цель которого сделать более прозрачными условия выполнения Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 и приоритизировать отрасли промышленности, которым будут доступны земельные участки без проведения торгов.

Тем не менее, учитывая усилия по совершенствованию условий промышленной ипотеки, остается открытым вопрос об обеспечительном аспекте производственных площадей. Отметим, что промышленная ипотека предназначена только для предприятий, у которых ОКВЭД относится к разделу «С», т.е. только для обрабатывающего производства, а оно всегда работает в связке с хранением и логистикой сырья и готовой продукции. И мы видим, что стоимость доставки и хранения продукции зачастую выше, чем ее производство, потому что производитель вынужден обращаться за складированием к тем, чьи площади построены за дорогие деньги – кредиты рыночной стоимости.

Таким образом, эффективность промышленной ипотеки в виде снижения стоимости для конечного потребителя исчезает, поскольку инструмента для создания дешевых универсальных сервисно-распределительных центров нет.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Постановление Правительства РФ 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»;
2. <https://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/pp-1570>;
3. <http://kremlin.ru/events/president/news/70688>;
4. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы»;
5. Федеральный закон от 13.06.2023 № 245-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О промышленной политике в Российской Федерации»;
6. Постановление Правительства Свердловской области от 04.08.2022 № 534-ПП «Об установлении Перечня продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций»;
7. Постановлением Правительства Свердловской области от 30.11.2023 № 897-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 04.08.2022 № 534-ПП «Об установлении Перечня продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций».

Razumovskiy Denis Yurievich,

Associate Professor,

department of finance, monetary circulation and credit,

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Ural Federal University named after. the first President of Russia B.N. Yeltsin»

Yekaterinburg, Russian Federation

Karamian Artem Derenikovich,

postgraduate,

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Ural Federal University named after. the first President of Russia B.N. Yeltsin»

Yekaterinburg, Russian Federation

Reneva Anastasia Evgenievna,

student,

Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Ural Federal University named after. the first President of Russia B.N. Yeltsin»

Yekaterinburg, Russian Federation

PROSPECTS AND FEATURES OF INDUSTRIAL MORTGAGE DEVELOPMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract:

The article discusses the reasons for using a new tool for the development of the national economy - industrial mortgage. The authors analyzed the prerequisites for its use, the regulatory framework, advantages and disadvantages, features of its compliance with business requirements and prospects for application. A conclusion is made about the insufficient complexity of the tasks being solved due to its narrow focus for businesses operating in section «C» of ARCTEA.

Keywords:

Industrial mortgage, manufacturing SMEs, manufacturing business, industrial mortgage, infrastructure, industrial infrastructure.