**Промышленная ипотека как новый драйвер роста российской экономики**

Комментарий заведующего кафедрой экономики и финансового права Северо-Кавказского института – филиала РАНХиГС Валерии Братковой.

Промышленность является одной из наиболее значимых сфер материального производства, существенно влияющей на развитие экономики страны. В условиях санкционного давления один из самых приоритетных аспектов развития промышленности России – развитие промышленной ипотеки, которая является самой молодой льготной ипотечной программой. Еще в сентябре 2022 года Председатель Правительства Михаил Мишустин объявил о начале реализации программы промышленной ипотеки в России. Промышленная ипотека выдается банками под залог недвижимости с целью приобрести готовую промышленную площадку и быстро начать функционирование. Промышленная ипотека оформляется на срок 7 лет, далее применяется стандартная ставка, которая определяется на дату заключения договора, максимальная сумма– 500 млн. руб., выдается под 5% годовых, а если это инновационная компания – то под 3%. На промышленную ипотеку могут претендовать только компании, являющиеся налоговыми резидентами РФ, и это и понятно - кредит льготный, с использованием бюджетной субсидии. Одним из основных требований выдачи промышленной ипотеки является обязательное использование для промышленного производства не позднее чем через три года не менее 50% площади объекта. Одним из условий также является принцип ответственности, предполагающий обязательное выполнение компанией обязательств по целевому использованию кредита. В настоящее время промышленная ипотека выдается в 16 банках, среди которых Сбербанк, «Дом.РФ», Альфа-Банк, ВТБ, Россельхозбанк, «Кубань кредит», «Центр-Инвест» и др. Также одним из условий является предоставление бизнес-плана развития производства. Существенным недостатком, на данный момент, является отсутствие возможности рефинансирования уже выданной коммерческой ипотеки, т.к. по замыслу законодателя, промышленная ипотека выдается на покупку новых площадок.

Применение промышленной ипотеки позволит стимулировать развитие сферы промышленного производства, преодолеть экономический дисбаланс, в том числе за счет бюджетных средств, т.к. данный вид ипотеки будет предоставляться по ставке ниже среднерыночной, разницу между льготной и рыночной ставками банкам компенсирует государство. Её будет софинансировать государство, возмещая недополученные банками доходы.

Промышленная ипотека – это очень серьезная мера по поддержке промышленного сектора, а в условиях импортозамещения она становится особо актуальной.