

**Ипотечные облигации под залог  
гос./муниципальной земли  
для строительства жилья**

---

**Фроловский Игорь Николаевич**



май 2008



# Банк Москвы – лидер фондового рынка стройиндустрии и ипотеки

 <b>КБ МИА</b> Облигационный заем 2 200 000 000 рублей Организатор 2002	 <b>СУ-155</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2004	 <b>ИНТЕКО</b> Облигационный заем 3 000 000 000 рублей Организатор 2004	 <b>Главмосстрой</b> Облигационный заем 2 000 000 000 рублей Организатор 2004	 <b>ЛенСпецСМУ</b> Облигационный заем 1 000 000 000 рублей Организатор 2005	 <b>Миракс Групп</b> Облигационный заем 1 000 000 000 рублей Организатор 2005	 <b>Банк Жилищного Финансирования</b> Облигационный заем 500 000 000 рублей Организатор 2005	 <b>КБ МИА</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2006	
 <b>ЛенСпецСМУ</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2006	 <b>Метрострой</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2006	 <b>Рубин</b> Облигационный заем 1 200 000 000 рублей Организатор 2006	 <b>Космос</b> Облигационный заем 2 000 000 000 рублей Организатор 2007	 <b>МОИА</b> Облигационный заем 5 000 000 000 рублей Организатор 2007	 <b>СУ-155</b> Облигационный заем 3 000 000 000 рублей Организатор 2007	 <b>МОИТК</b> Облигационный заем 4 000 000 000 рублей Организатор 2007	 <b>Спецстрой</b> Облигационный заем 2 000 000 000 рублей Организатор 2007	
		 <b>КБ МИА</b> Ипотечные облигации 2 000 000 000 рублей Организатор 2007						 <b>ЛЭК</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2007

Итого: восемнадцать проектов, на общую сумму **36.4 млрд. рублей**

## Проекты в стадии реализации:

 <b>ЛЭК</b> Облигационный заем 2 000 000 000 рублей Организатор 2008	 <b>МОСИНЖСТРОЙ</b> Облигационный заем 2 100 000 000 рублей Организатор 2008	 <b>КБ МИА</b> Облигационный заем 4 000 000 000 рублей Организатор 2008	 <b>ГУП Мосстройресурс</b> Облигационный заем 1 500 000 000 рублей Организатор 2008
--	---	---	---

Итого: четыре проекта, на общую сумму **9.6 млрд. рублей**

## Обустройство муниципальной/государственной земли для строительства

---

- Наблюдается дефицит на обустроенные крупные участки земли под строительство жилья;
- Возведение «коробки» на обустроенной земле — несложный и уже отработанный технический строительный процесс;
- На обустроенную землю легче и эффективнее привлечь строителей для возведения жилья;
- Пока многие строители предпочитают «легкую» точечную застройку с готовой инфраструктурой;
- Есть спрос на централизованное обустройство крупных участков земли для дальнейшего возведения жилья.

### Вывод:

- **Высокая эффективность обустройства крупных участков земли:**
  - **рост капитализации земли и ее привлекательности для строительства жилья;**
  - **увеличение объемов строящегося жилья;**
  - **сокращение сроков строительства жилья.**

# Президент РФ Д. Медведев об использовании гос./муниципальной земли для развития строительства жилья

---

**2007**  
**15 мая**

## Совещание с губернаторами Приволжского федерального округа

- Именно залог земли является единственным полноценным активом, под который и сегодня, и в будущем можно привлекать финансирование на строительство.
- Очевидно, что механизм ипотеки будет эффективно работать только при условии развития инфраструктуры земельного рынка в целом. Важное значение имеет и наличие готовых для земельного залога участков.

*Источник: nk.perm.ru*

**2008**  
**2 апреля**

## Совет при Президенте России по реализации национальных проектов

- до 2012 г., как минимум, удвоить объемы вводимого сейчас жилья...
- нужны земельные ресурсы , ...комплексное инфраструктурное обустройство территорий застройки.
- Главный тормоз... – недостаточный или скованный оборот земель. ...сдерживается предоставление земель под строительство, ... дефицит сформированных земельных участков.
- ...а также, наконец, запустить механизмы кредитования под залог земельных участков. ... Я просил бы Алексея Леонидовича [Кудрин, вице-премьер, Министр финансов РФ] и Дмитрия Николаевича [Козак, Министр регионального развития РФ] встретиться с банками и поговорить о земельной ипотеке.
- Создать федеральный государственный фонд содействия жилищному строительству и передать в него земли, ...

*Источник: www.rost.ru*

- Вывод:**
- 1) Муниципальная земля должна работать на увеличение объема строительства жилья;**
  - 2) Залог земли — как источник финансов.**

## **Законодательство об ипотеке (в целях строительства жилья)**

---

### **Возможность принятия в ипотеку гос./муниципальной земли:**

(Ст. 62.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

#### **▶ Допускается ипотека (зalog) земельных участков:**

- находящихся в муниципальной собственности;
- государственная собственность на которые не разграничена.

#### **▶ Для передачи в ипотеку земельных участков необходимо одновременное соблюдение условий:**

- земельные участки для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- земельные участки передаются в обеспечение возврата кредита на обустройство участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

## **Законодательство об ипотеке (в целях строительства жилья)**

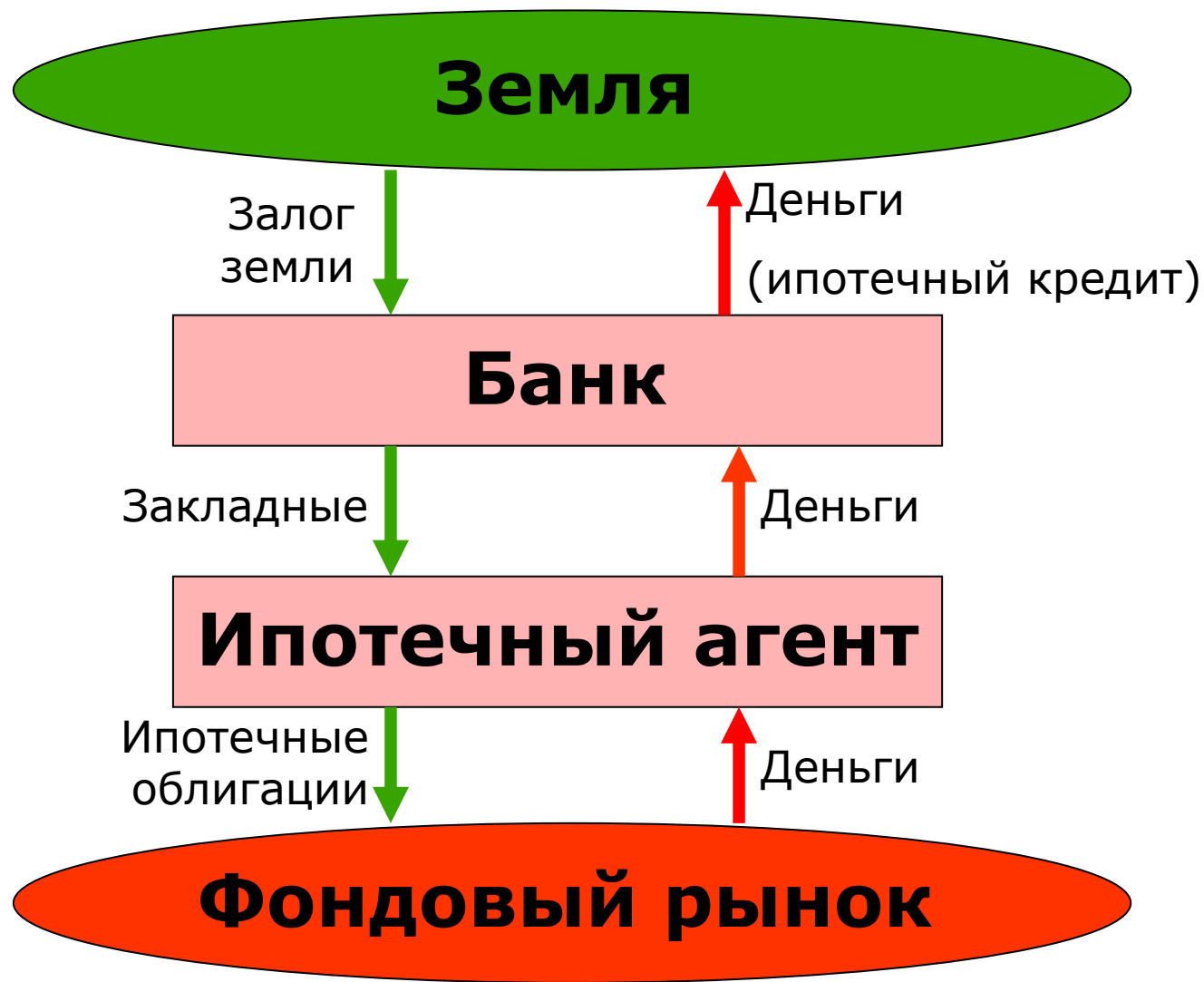
---

### **Решение о передаче в ипотеку муниципальной земли**

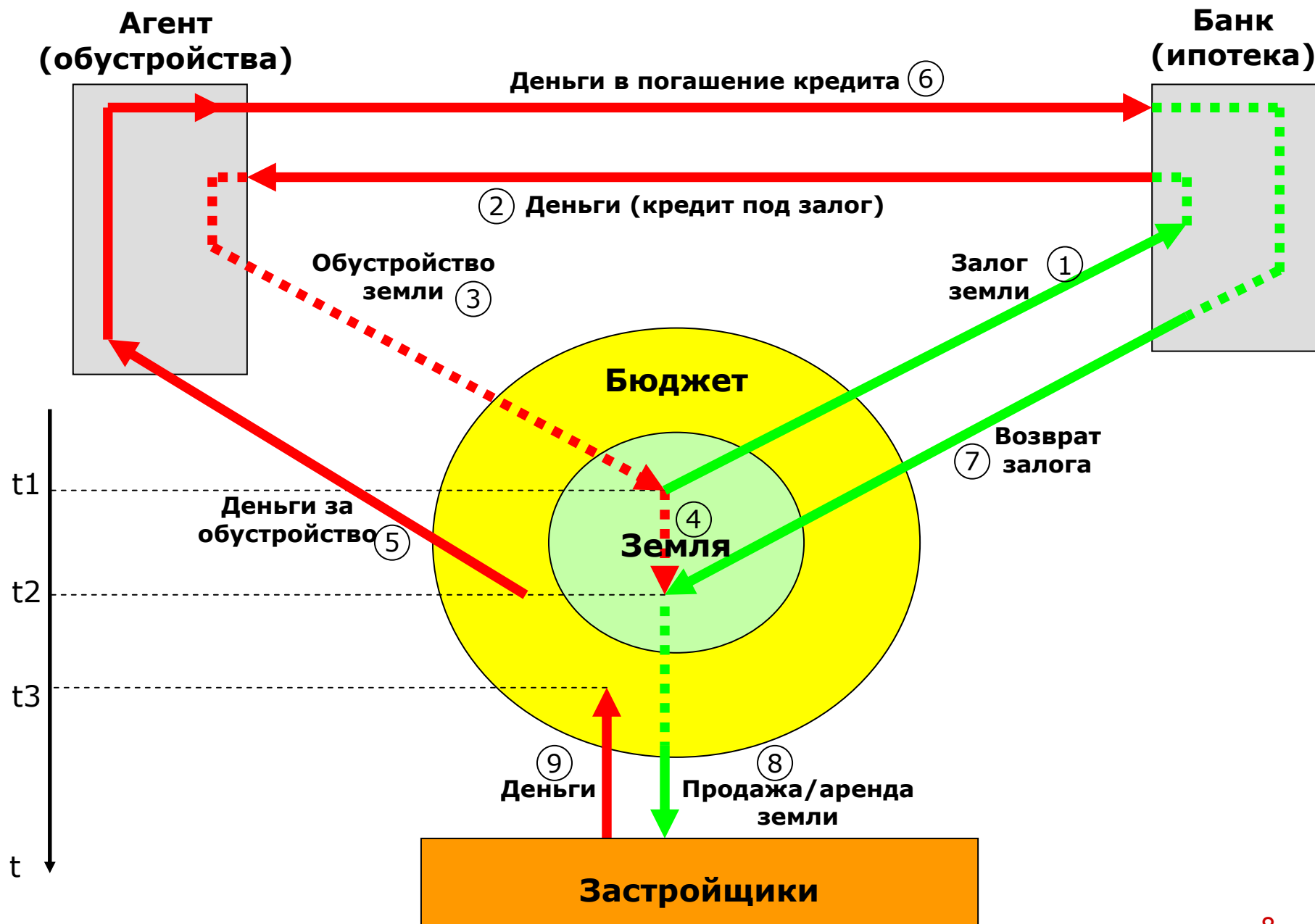
(Ст. 62.1 п.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

- ▶ Решение об ипотеке муниципальной земли принимают органы местного самоуправления.
- ▶ Решение об ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, принимаются органами государственной власти субъектов РФ или органы местного самоуправления, наделенные полномочиями на распоряжение соответствующими земельными участками.

# Ипотечные земельные облигации как механизм рефинансирования ипотечных кредитов под залог земли



## Земля-матушка. Деньги на обустройство земли



# Решения муниципального органа по земле. Привлечение и возврат денег под залог земли

