

УДК 336

А.Г. Ивасенко

МЕХАНИЗМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ В СИСТЕМУ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СУБЪЕКТОВ АГРАРНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

В целях финансового обеспечения субъектов аграрного предпринимательства назрела необходимость формирования национальной системы земельно-ипотечного кредитования в Российской Федерации. Однако этому препятствует ряд факторов, рассматриваемых в статье, таких как высокий уровень рисков, несовершенство нормативно-правового регулирования, дефицит долгосрочных финансовых ресурсов, медленное внедрение эффективных технологий работы с малыми аграрными предприятиями, отсутствие полного информационного обеспечения, недостаточно благоприятный налоговый режим по отношению к кредиторам. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования позволит устранить большинство описанных факторов и увеличить объемы земельно-ипотечных кредитов.

Ключевые слова: ипотечный кредит, залог земельных участков.

Одним из важнейших вопросов формирования и развития системы земельно-ипотечного кредитования является формирование привлечения финансовых ресурсов (финансово-кредитной инфраструктуры). Все источники формирования финансовых ресурсов субъектов аграрного предпринимательства могут быть разделены на собственные и привлеченные (рис. 1) [1. С. 17].

Данная классификация отражает специфику финансового обеспечения деятельности субъектов аграрного предпринимательства. Она также определяет характер взаимодействия субъектов аграрного предпринимательства с внешней средой и облегчает управление финансовыми ресурсами.

Удовлетворение потребности участников рынка (аграриев) в свободных финансовых средствах осуществляется в настоящее время главным образом в форме заемного финансирования. Стабильная возможность получения кредитных ресурсов для финансирования текущей деятельности и инвестиционных проектов является одним из основных факторов реализации экономического потенциала субъектов аграрного предпринимательства [2].

Объем необходимых кредитных ресурсов в сфере АПК значителен. Суммарные потребности отрасли в кредитовании Россельхозбанком в период 2008–2012 гг.¹ оценивались в 600–700 млрд руб. [3]. Объем кредитов ОАО «Россельхозбанк», выданных в итоге в рамках реализации Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохо-

¹ Выбор данного периода обусловлен принятием Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия (на 2008–2012 годы). Программа утверждена Постановлением Правительства РФ от 14.07.2007 г. № 446 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.mcx.ru/documents/file_document/show/19570.77.htm, свободный.

зяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 гг. составил порядка 1,6 трлн руб. [4].

Однако из-за специфики организации хозяйственной деятельности на открытом кредитном рынке складываются неблагоприятные условия для малого бизнеса в сфере сельского хозяйства. В связи с этим возникает проблема ограниченного кредитного финансирования. Большинство институтов, являющихся стабильными источниками заемных ресурсов для западных аграрных предпринимателей, существует в настоящее время и в России, однако их количество, размеры активов, масштаб и условия кредитования свидетельствуют об отсутствии системного подхода к формированию финансово-кредитной инфраструктуры и, как следствие, слабом уровне ее развития. Под финансово-кредитной инфраструктурой понимаем совокупность кредитно-финансовых учреждений, создающих, аккумулирующих и представляющих денежные средства на условиях срочности, платности и возвратности.



Рис. 1. Классификация финансовых ресурсов субъектов аграрного предпринимательства

В настоящее время отечественная финансово-кредитная инфраструктура характеризуется ограниченным набором используемых финансовых инструментов и услуг, отсутствием эффективных правовых механизмов, гарантирующих реализацию имущественных интересов участников кредитной сделки. Ориентация банков на работу с финансовыми инструментами в ущерб кредитованию производства и слабое развитие небанковских институтов приводит к сокращению объемов кредитования реального сектора экономики, в том числе сельского хо-

зяйства. На рынке ссудных капиталов преобладает предложение кредитных ресурсов на короткий срок, что ограничивает инвестиционные возможности субъектов аграрного предпринимательства [5. С. 12].

В то же время, по самой скромной оценке, стоимость сельскохозяйственных земель России при их общей площади свыше 220 млн га составляет более 2,5 трлн руб. и в условиях цивилизованного рынка могла бы обеспечить приток в аграрную экономику только на основе залога земель более 2 трлн руб. долгосрочных кредитов, что делает свободный оборот земли перспективным средством развития сельскохозяйственной отрасли.

Статистические данные о земельно-ипотечном кредитовании сельского хозяйства российскими коммерческими банками свидетельствуют о том, что большинство из них не готово работать с сельхозпроизводителями и развивать филиальные сети на сельских территориях. Из тех, кто сейчас работает в столичном регионе, первопроходцев можно пересчитать по пальцам одной руки. Почему? Что мешает банкам развивать новый ипотечный продукт, на который определенно существует спрос? Обратимся к мнению специалистов, работающих на рынке ипотечного кредитования, в том числе под залог земельных участков.

В первую очередь банки, как обычно, ссылаются на законодательные несовершенства. Об этом мы уже писали ранее. Так, по мнению В.Н. Хлыстуна, заместителя председателя правления Россельхозбанка, который одним из первых на рынке поднял проблему ипотеки земельных участков, в настоящий момент законодательная база разработана только для первой части ипотечной схемы – предоставления кредита под залог земельного участка. «Для второй части, связанной с аккумулированием земли, с превращением ее в ликвидные активы, эмиссией и обращением ценных бумаг, привлечением средств и рефинансированием кредитных организаций, есть достаточно серьезные законодательные препятствия», – считает Хлыстун [8].

Кроме того, помимо пробелов в законодательстве, есть еще и риски, сформированные самим рынком. «Например, если земля, под которую выдан кредит, ранее имела статус сельскохозяйственных угодий, и смена статуса была проведена некорректно, то это, скорее всего, станет основанием для отказа банка в предоставлении ипотечного кредита на приобретение данной недвижимости», – рассказывает генеральный директор компании «Фосборн-Хоум» Василий Белов [6]. Это связано с тем, что оборот сельскохозяйственных земель в нашей стране все еще не разрешен, и такой актив не будет ликвидным для банка.

Многие банкиры полагают, что причина – высокие риски, связанные с ликвидностью участка в дальнейшем, ведь в случае невыплат банку придется землю продать.

Так, Павел Ильин, директор департамента розничного кредитования Московского кредитного банка (МКБ), считает, что у земель более низкая ликвидность, чем у жилой недвижимости, нет единых стандартов оценки, процесс переоформления документов на землю более длительный и трудоемкий, чем на ту же квартиру в черте города. «Тем не менее, спрос на этот продукт существует, а значит, он интересен и банкам. У нас есть две программы, предполагающие возможность залога земельного участка: кредит на покупку

земельного участка под залог приобретаемого земельного участка и кредит на строительство дома под залог земельного участка, на котором будет осуществляться строительство», – рассказывает банкир [7].

«Кредитование под залог земли – продукт достаточно сложный. Земля сегодня считается далеко не самым ликвидным активом, плюс серьезного усовершенствования требует законодательство о земельном залоге», – полагает Юлия Полякова, начальник департамента по связям с общественностью кредитного брокера «Фосборн Хоум» [7].

«ДжиИ Мани Банк» не предоставляет кредиты под залог земельного участка. Мы недавно вышли на российский ипотечный рынок. На данном этапе нет достаточной базы для анализа ликвидности земельных участков, поэтому прежде всего предстоит тщательно изучить этот сегмент рынка», – говорит Екатерина Тутон, директор по внешним связям ЗАО «ДжиИ Мани Банк» [7].

На основе анализа и обобщения данных анкетного опроса, проведенного Ассоциацией региональных банков более чем в 100 банках из различных регионов России, выявлены основные причины, сдерживающие развитие кредитных отношений в сфере аграрного предпринимательства (рис. 2)¹.

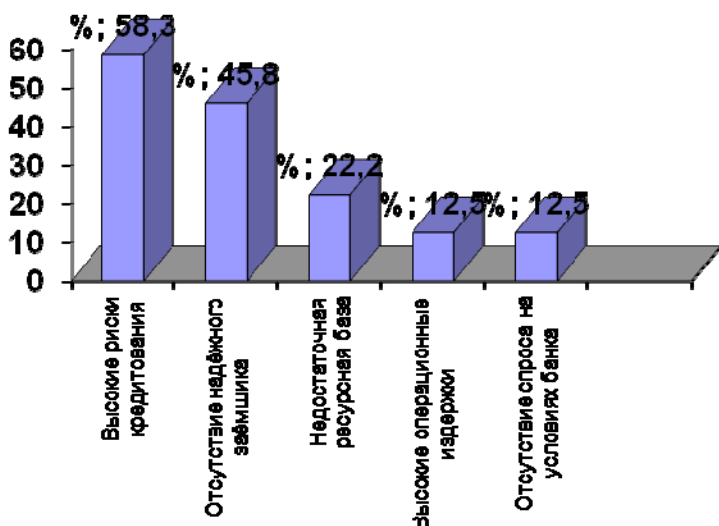


Рис. 2. Причины, препятствующие увеличению объемов кредитования аграрного предпринимательства в РФ

Факторами, сдерживающими кредитование аграрного предпринимательства со стороны банковской сферы, выступают: высокий уровень рисков, несовершенство нормативно-правового регулирования, дефицит долгосрочных финансовых ресурсов, медленное внедрение эффективных технологий работы с малыми аграрными предприятиями, отсутствие полного информацион-

¹ Составлено по данным Ассоциации региональных банков [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.asros.ru>, свободный.

ного обеспечения, недостаточно благоприятный налоговый режим по отношению к кредиторам.

Тем не менее некоторые банки уже сегодня работают с программами кредитования земельных участков. В ряде банков можно взять обыкновенный потребительский кредит и на эти деньги купить участок, другие же работают именно с целевым кредитованием под залог земли.

Первый земельно-ипотечный кредит был выдан Россельхозбанком в феврале 2006 г., и к настоящему времени выдано около 200 кредитов на сумму 6,8 млрд руб. при первоначальном плане банка на 2 года – 1,3 млрд руб. В настоящее время в залоге у банка находится более 300 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения в 37 регионах страны (таблица) [8].

Результаты реализации Программы ОАО «Россельхозбанк» по формированию системы земельно-ипотечного кредитования в рамках Приоритетного национального проекта «Развитие АПК»

Количество выданных кредитов и открытых кредитных линий, ед.	Объем выданных кредитов и открытых кредитных линий, млн руб.	Площадь земель с/х назначения, принятых в ипотеку, тыс. га	Доля земли в обеспечении выданного кредита, %
196	6757,6	310,4	78,1
Из них:			
сельскохозяйственным организациям 105	6417,7	274,0	78,9
малым формам хозяйствования 91	339,9	36,4	68,0

28.11.2007 г. Сберегательный банк России выдал первый в Ленинградской области ипотечный кредит на приобретение земель сельхозназначения. Сумма кредита составила 2,7 млн руб., он был использован на покупку участка площадью 1,55 га в Выборгском районе. Участники рынка считают, что этот шаг может стать прецедентом и даст толчок массовому кредитованию под залог земель сельхозназначения. До этого ипотечный кредит можно было получить только при покупке земли, уже переведенной в статус индивидуального жилищного строительства.

На согласование сделки в Сбербанке ушло больше трех месяцев. По словам Виктора Щелокова, председателя совета директоров Центра юридической поддержки землепользователей (который сопровождал сделку), длительность процедуры была связана с отсутствием у банка соответствующего опыта. По его мнению, сделка положит начало более массовому кредитованию частных лиц на приобретение земель. Участники рынка с этим согласны. Они также отмечают, что, судя по площади участка, приобретался он скорее всего для индивидуального жилищного строительства.

В настоящее время под залог незастроенной земли средства дают несколько банков: МКБ, Сбербанк, Городской ипотечный банк, банк «Сосьете Женераль Восток» и Райффайзенбанк. Условия покупки земли во всех банках практически одинаковы. Исключение составляет лишь Сбербанк, где необходимы поручители. В остальном же кредиты на землю приближены к ипотечным жилищным кредитам: так, 30% стоимости участка требуется внести еди-

новременно, а остальные 70% придется выплачивать в течение 10–15 лет по ставкам 11–16% годовых в долларах и 16–20% годовых в рублях [6].

Ситуация усугубилась финансовым кризисом 2008 г., который начался с банкротства ипотечных компаний США. Тем не менее ипотека под залог земли как инструмент приобретения объектов недвижимости и как банковский продукт никуда не делась и продолжает функционировать. Но в условиях кризиса ипотечные продукты становятся все менее доступными. Существенно изменились правила предоставления ипотечных кредитов, что значительно «ухудшило» возможность их получения в нашей стране и вернуло их на уровень 2000 г. Условия финансового кризиса заставляют участников системы земельно-ипотечного кредитования предлагать более жесткие по отношению к заемщику ипотечные продукты [9]. Ряду банков пришлось отказаться от ипотечных продуктов, другие повысили процентные ставки на уровень, который соответствует отказу в предоставлении ипотечного кредита. Все это приводит к концентрации земельной ипотеки в крупных специализированных банках, таких как Россельхозбанк и Сбербанк.

Таким образом, ситуация с ипотекой земли напоминает ситуацию с ипотекой городского жилья несколько лет назад, хотя причины для их медленного развития несколько разнятся. Что касается перспективных интересов банков, то они, несомненно, связаны с расширением масштабов сотрудничества с сектором аграрного предпринимательства. Это обусловлено тем, что кредитование малого бизнеса в аграрной сфере дает наибольший спред, работа с малыми субъектами аграрного предпринимательства позволяет реализовать принцип диверсификации; сектор малого бизнеса в аграрной сфере является более свободной нишей и в перспективе может стать основой для деятельности банков.

Литература

1. Алтухов А. Финансово-кредитные механизмы регулирования агропроизводства // Экономика сельского хозяйства России. 2007. № 2.
2. Казаков В.В. Организационно-финансовый механизм формирования и реализации инновационной политики экономических систем // Вестн. Том. гос. ун-та. 2012. № 363. С. 157–164.
3. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 годы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.mcx.ru/navigation/docfeeder/show/145.htm>, свободный.
4. Россельхозбанк направил на реализацию Госпрограммы развития сельского хозяйства 1,6 трлн рублей [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rshb.ru/press/news/read/65025/>, свободный.
5. Аль-Азех Раид Мох Д. Развитие системы финансово-кредитной инфраструктуры предпринимательской деятельности: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Астрахань, 2007.
6. Что мешает земельной ипотеке [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.im.ru/articles/9793.html>, свободный.
7. Виноградова Л. Кредитуют ли банки под залог земли? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.credits.ru/articles/5451/>, свободный.
8. Хлыстун В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: возможности и барьеры // АГРО-ЖУРНАЛ. 2008. № 9. URL: <http://agromagazine.msau.ru/index.php/currentissue/conference/other-materials/219-xlistun.html>
9. Ивасенко А.Г. Проблемы формирования механизма финансовой поддержки функционирования и развития организаций сельского хозяйства // Фундаментальные исследования. 2011. № 8. С. 690–693.