

УДК 336.77

А.Г. Ивасенко

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ ЗЕМЛИ В РОССИИ

Статья посвящена исследованию проблем развития системы кредитования субъектов аграрного предпринимательства под залог земельных участков, выделены основные факторы, сдерживающие развитие земельно-ипотечного рынка в России.

Ключевые слова: кредитование под залог земли.

Субъекты аграрного предпринимательства, обладая большими площадями продуктивных земельных ресурсов, а следовательно, и огромным потенциалом для обеспечения ипотечного кредита, не имеют возможности воспользоваться им в связи со множеством нерешенных проблем.

Во-первых, серьезным барьером оформления надлежащим образом документации на сельскохозяйственные земельные участки служат длительность, сложность и относительно высокая стоимость процесса их выдела на местности, постановки на кадастровый учет и регистрации прав собственности на землю [1]. По оценкам экспертов, доля площади сельскохозяйственных земельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам на правах собственности, выделенных в натуре и поставленных на кадастровый учет, прошедших государственную регистрацию прав, а также не исключенных из оборота и не ограниченных в обороте на основании федерального закона, составляет не более 15 % общего фонда земель сельскохозяйственного назначения в стране.

Наметившиеся тенденции востребования земельных долей создают серьезные предпосылки для образования мелких землепользований. В связи с этим специалистам реформирования отношений земельной собственности, центра реформирования предстоит огромная работа по оказанию сельхозтоваропроизводителям практической и консультационной помощи по вопросам выделения, перераспределения земель, по формированию компактных массивов земель хозяйствующих субъектов, решению проблем, связанных с формированием коллективов

собственников, отделяющихся от базового предприятия [2].

В данной ситуации ощущается на уровне районов и хозяйств отсутствие необходимых землеустроительно-планировочных проработок по организации территории, определяющих место и производственно-экономическую значимость каждого конкретного земельного участка, содержащих рекомендации по установлению земельных участков первоочередного выделения для различных целей, по делению того или иного земельного массива на доли и т.д.

Во-вторых, финансовое состояние большинства предпринимательских структур в аграрном секторе экономики не является устойчивым.

Отсутствует и система учета достоверной информации об экономическом положении потенциальных заемщиков из числа сельскохозяйственных товаропроизводителей. В связи с этим банк в определенной степени рискует, выдавая денежные средства под залог земель сельскохозяйственного назначения. С другой стороны, процедура обращения взыскания на предмет залога влечет за собой не только риск утраты заемщиком права собственности на сельскохозяйственный земельный участок, но и риск вывода этого участка из сельскохозяйственного оборота вообще. Реализацию заложенного земельного участка для удовлетворения претензий залогодержателя из его стоимости можно осуществить на публичных торгах, аукционе или по конкурсу с соблюдением установленных федеральным законом ограничений. Такие ограничения касаются и круга лиц, которые могут приобретать сельскохозяйственные земельные участки в собственность [3]. Однако до настоящего времени легитимные покупатели заложенных сельскохозяйственных земельных участков законодательно не определены.

В-третьих, система кредитования коммерческих банков, являющаяся одним из базовых элементов кредитной системы государства, характеризуется многогранностью финансовых отношений и активной функциональной ролью в механизме аккумулирования сбережений экономических агентов, их институционального «связывания» в соответствующих организационных формах и трансформации в инструмент долгосрочных инвестиций. Кредитный рынок России, претерпевая структурные изменения, связанные с современным финансовым кризисом, переживает период нестабильности, отличается высокой стоимостью кредитных продуктов, отсутствием в инфраструктуре рынка банковских услуг необходимых институциональных элементов, высокими рисками в банковской деятельности,

недостаточным уровнем обслуживания клиентов, надежности кредитных организаций и доверия к ним. В результате банковский сектор продолжает оставаться производственно и социально неориентированным.

В-четвертых, недостаточная устойчивость системы современного банковского кредитования обусловлена в значительной мере отсутствием эффективных методик оценки состояния платежеспособности заемщика, при наличии дисбаланса между интересами субъектов банковского сектора экономики и потребителями банковских услуг, что проявилось в условиях и параметрах кредитования. Банки в течение продолжительного периода вынуждены были действовать в условиях инфляции, низких доходов населения, отсутствия рефинансирования банков и государственной стратегии развития системы кредитования. На протяжении последних лет наиболее массовое потребительское кредитование зачастую не имело достаточного залогового обеспечения, что привело к необходимости изменения политики резервирования, ужесточение которой чревато влиянием на критерий достаточности капитала банка, а смягчение – обострением проблем банковского сектора.

В-пятых, неразвитость земельно-ипотечного рынка, который базируется на четырех взаимосвязанных сегментах: земельном рынке, рынке земельно-ипотечного кредитования, рынке ипотечных облигаций и рынке специализированных посреднических услуг. Все они взаимосвязаны между собой, развитие одного из них является условием развития другого [4].

Неразвитость рынка земли обусловлена влиянием ряда факторов общего и специфического характера. К числу общих факторов можно отнести реализацию права на землю. В этой части по-прежнему существует неопределенность с разграничением государственной собственности на землю [5]. К числу специфических относятся факторы, связанные с формированием земельных участков. Неразвитость рынка земельно-ипотечного кредитования обусловлена имеющимися необоснованными запретами и противоречиями в правовом регулировании залога сельскохозяйственных земель, отсутствием надлежащей регистрации прав собственности, недостаточной обоснованностью подходов к оценке земли и имущества, отсутствием институциональных основ формирования и развития системы земельно-ипотечного кредитования и рядом других причин.

Рынок ипотечных облигаций, на котором традиционно обращаются долговые обязательства с ипотечными гарантиями и целью которого является

содействие рефинансированию ипотечных ссуд, в современной России практически отсутствует [6].

В-шестых, из-за неразвитости рынка земель сельскохозяйственного назначения эти земли имеют низкую ликвидность. В условиях существенного сокращения сельскохозяйственного производства за годы перестройки в большинстве регионов страны уменьшился и спрос на землю сельскохозяйственного назначения. При отсутствии соответствующих государственных гарантий возникают высокие риски невозвращения банкам ипотечных кредитов. Трудности получения кредитором заложенных сельскохозяйственных земельных участков связаны с судебными тяжбами, поскольку в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» взыскание по требованию залогодержателя на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может обращаться только по решению суда [3].

В-седьмых, само законодательство, регулирующее земельно-ипотечное кредитование, противоречиво, в связи с чем требует доработки и совершенствования [7]. Как известно, Закон РФ «Об ипотеке» был принят в целях обеспечения государственной программы жилищной реформы. Он, фигурально выражаясь, был «заточен» под жилищную ипотеку и теперь объективно тормозит возможность развития земельной ипотеки [8].

Например, ст. 62 этого Закона гласит: «По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения)».

Из этого следует, что свободные от зданий и сооружений земельные участки, не предназначенные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, не могут являться предметом ипотеки.

В то же время в ст. 63 отсутствует прямой запрет на ипотеку такого земельного участка. Это является сдерживающим фактором в первую очередь для развития земельного девелопмента. И таких примеров много.

Основными недостатками действующей системы законодательно-правового регулирования залога земли в сельском хозяйстве являются:

– наличие существенных противоречий между главными правоустанавливающими актами;

– недостаточный учет специфики залога земель сельскохозяйственного назначения, вытекающей из особенностей ведения процесса расширенного воспроизводства в сельском хозяйстве [9].

В результате несовершенство действующего законодательства во многом тормозит развитие ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, атакерынка недвижимостив стране. Тем самым состояние правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения и как следствие организационно-экономических основ ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей не обеспечивает в настоящее время использование ипотечного механизма в сельском хозяйстве [4].

В-восьмых, неясность права собственности на землю и другое недвижимое имущество в сельском хозяйстве. Большая часть земель сельскохозяйственного назначения находится в общей долевой или совместной собственности граждан и юридических лиц. Так называемые земельные доли граждан используются предпринимательскими структурами главным образом на правах аренды. В случае если долевая земля сельскохозяйственного назначения не будет переоформлена надлежащим образом (земельные участки в счет земельных долей не будут выделены на местности в установленный срок), договоры аренды долей будут признаны договорами доверительного управления имуществом, и земля перейдет в доверительное управление лицом, которое фактически ее использовало. Поэтому для широкого внедрения в жизнь земельного ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей и обеспечения его масштабы в первую очередь надо урегулировать вопрос ипотеки сельскохозяйственных земельных участков, обремененных земельными долями [10].

В-девятых, несовершенство организационного механизма формирования и развития системы земельно-ипотечного кредитования – отсутствие участников институциональной инфраструктуры, например специализированных ипотечных банков. Кроме того, субъекты инфраструктуры, такие как страховые, оценочные компании, должны иметь соответствующую аккредитацию, подтверждающую их компетентность в данной специфической сфере.

В-десятых, отсутствие активной государственной поддержки системы земельно-ипотечного кредитования в различных ее видах: от налоговых льгот до формирования фонда льготного земельно-ипотечного кредитования на федеральном и региональном уровнях.

Кроме того, недостаточно освещены методические вопросы и не разработаны должным образом инструктивные документы, регламентирующие субсидирование процентных ставок при ипотеке земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, процедуру реализации предметов залога, на которые обращено взыскание, технологию обращения закладных и проч.

Все перечисленные выше проблемы могут быть решены путем формирования и внедрения целостной системы земельно-ипотечного кредитования.

Среди факторов, сдерживающих земельную ипотеку, следует назвать:

- неразвитость институциональной инфраструктуры земельно-ипотечного рынка;

- отсутствие механизмов титульного страхования и страхования земель сельскохозяйственного назначения от ухудшения или потери их плодородия;

- малую доступность информации о качественных характеристиках земельного участка;

- нерешенность проблемы передачи информации от ведомств, занимающихся формированием, регистрацией и учетом объектов недвижимого имущества, кредитно-финансовым учреждениям. Операции с землей обеспечивают земельные, кадастровые, имущественные службы, органы юстиции, суды, государственные и частные землеустроительные межевые организации, подчиненные разным ведомствам. Их деятельность не скоординирована [2].

Слабое развитие ипотеки земельных участков и иной недвижимости во многом обусловлено также сложной экономической ситуацией в агропромышленном производстве, которая не способствует заключению кредитных договоров на длительный срок, обязательства по которым, как правило, обеспечиваются залогом земли [11]. Для большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей недоступность земельно-ипотечных кредитов связана с высокими процентными ставками и отсутствием дохода, позволяющего вернуть заложенную землю. Ключевой проблемой здесь является низкий уровень доходности аграрного производства, определяющий, в свою очередь, невысокую привлекательность аграрной сферы для потенциальных инвесторов.

Необходимыми условиями развития земельно-ипотечного кредитования являются повышение капитализации банковской системы, формирование рынка долгосрочных финансовых ресурсов, становление и развитие рынка

ипотечных ценных бумаг. Существенно также, что в стране отсутствуют небанковские финансовые посредники.

Очевидно, что реальное развитие земельной ипотеки в сельском хозяйстве непосредственно связано с обеспечением системного подхода в формировании отношений по ипотечному кредитованию под залог земель сельскохозяйственного назначения и его инфраструктуры.

Литература

1. *Ивасенко А.Г.* Ипотека под залог земли. Совершенствование нормативной правовой базы в области регулирования земельно-ипотечных отношений // *Российское предпринимательство*. – 2009. – № 4–1. – С. 112–117.

2. *Ивасенко А.Г.* Факторы, сдерживающие развитие земельно-ипотечного рынка в России // *Российское предпринимательство*. – 2008. – № 12 (1).

3. *Ивасенко А.Г.* Земельно-ипотечное кредитование: теоретические и методологические аспекты. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2008. – 251 с.

4. *Ларионова И.В.* Проблемы развития системы земельно-ипотечного кредитования в России // *Деньги и кредит*. – 2008. – № 8. – С. 59–67.

5. *Горемыкин В.А.* Земельное право: учебник. – М.: МГИУ, 2007. – 611 с.

6. *Ивасенко А.Г.* Ипотека: международный опыт и российская практика. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2001. – 304 с.

7. *Дуранин М.Ю.* Анализ правового аспекта регулирования залоговых отношений // *Деньги и кредит*. – 2008. – № 8. – С. 32–36.

8. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12112327/#ixzz2wZfSPebP>

9. *Шкалов Г.А.* Проблемы законодательно-правового и экономического регулирования ипотечных отношений в сельском хозяйстве // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. – 2006. – № 5. – С. 18–27.

10. *Никонова Я.И.* Исследование альтернативных методов оценки земельных ресурсов // *Интерэкспо Гео-Сибирь*. – 2006. – Т. 6. – С. 171–175.

11. *Ивасенко А.Г., Казаков В.В.* Сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта кредитного обеспечения использования земли // *Вестник Томского государственного университета*. – 2014. – № 378. – С. 184–190.