

## МЕРЫ ПО ОПТИМИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Высокие показатели экономического роста того или иного государства напрямую зависят от эффективного использования земельных угодий в сфере АПК. Основной задачей власти должна стать земельная политика, сосредоточенная на основных направлениях земельных отношений, важнейшим из которых является кредитование земель под залог, то есть ипотека. Раскрывается сущность механизма таких отношений при необходимости не только контроля расходования средств со стороны государства, но и активного стимулирования, внедрения льгот и применения долгосрочных целевых программ. Сделаны попытки рассчитать те количественные нормы, на которых может базироваться политика займа в сфере сельского хозяйства. Указаны дальнейшие перспективы развития механизма ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, способствующего реабилитации и совершенствованию аграрного сектора.*

Экономика Кабардино-Балкарской республики традиционно имела аграрную направленность, поэтому эффективное использование земельных угодий имело и имеет первостепенное значение для экономического роста. Практика показывает, что в период экономических реформ, сопровождающихся ростом цен на сельскохозяйственную технику, минеральные удобрения, ГСМ и глобальным спадом производства сельскохозяйственной продукции, многие сельскохозяйственные предприятия стали нерентабельными, вследствие чего многие земельные площади остаются неиспользуемыми. Надежды на крестьянские (фермерские) хозяйства не оправдали себя, также как и арендаторы, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции в первую очередь по причине отсутствия средств производства и недостаточности финансовых ресурсов.

В этих условиях при ограниченности земельных ресурсов (при общей площади республики в 1247,0 тыс. га пашня занимает 318,7 тыс.га.) основной стратегической целью правительства республики должна выступать земельная политика, сосредоточенная на основных направлениях земельных отношений, важнейшим из которых является ипотека (кредитование под залог земель). Исходя из легального определения залогового договора, следует, что «право залога» есть право залогодержателя получить удовлетворение денежных требований к должнику посредством реализации заложенного земельного участка. Помимо этого, у залогодержателя имеются и иные права по отношению к земле, находящейся в залоге. В частности, залогодержатель имеет право получить возмещение из выплачиваемых страховых сумм в счет гибели или порчи земельного участка, выступающего в качестве предмета залога, требовать от залогодателя, если предмет залога находится во владении последнего, действий по страхованию участка, принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности земли, в том числе для защиты ее от посягательств и требований со стороны третьих лиц; в определенных случаях требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (статьи 351, 354 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако в условиях неравновесного рынка, несмотря на существенные ограничения реализации земельной собственности, необходимы контроль и регулирование государством залоговых операций. Бесконтрольность земельного оборота в целом и залога земель, в частности, может привести к серьезным экономическим и социальным проблемам. Особую опасность в этом отношении представляют коммерческие банки, выдающие ссуды под залог земли (ипотечный кредит). В их руках может скапливаться немало земель, кото-

рые не будут обрабатываться многие годы. Несмотря на принятие Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предоставляющего право залога земли земельным собственникам, эта сделка не получила распространения ни в одном регионе России. Причиной тому убыточность большинства хозяйств, неупорядоченность правовых основ залоговой системы, отсутствие гарантий при проведении залоговых операций, как для залогодержателей, так и залогодателей, равно, как и финансовой поддержки государства, особенно, когда остро стоит вопрос о привлечении кредита из коммерческих источников. Нет четкого научно-методического обоснования залогового процесса. Главное назначение залога земли – дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу.

Бесспорно, что следует законодательно определить перечень мероприятий, для реализации которых можно использовать залоговый кредит. При депрессии сельского хозяйства этот перечень должен быть более широким. Ипотека предоставляет кредитору – залогодержателю право преимущественного удовлетворения его требований к залогодателю в пределах суммы зарегистрированного залога.

В случае неплатежеспособности должника удовлетворение требования кредитора производится в зависимости от установленных законодательством процедур либо путем реализации заложенного земельного участка, либо путем реализации залогового права, либо вступлением кредитора во владение (долгосрочное пользование) землей. Документом о залоге недвижимого имущества, дающим кредитору право продажи заложенного имущества, в частности, земли с торгов при неуплате им долга в срок, является закладная. Закладная составляется обязательно в нотариальной конторе, а о залоге недвижимости делается отметка в кадастровой книге. Один из вариантов закладной – закладная с изменяющимся процентом. Это документ по ипотечной ссуде, процент по которой изменяется в соответствии с динамикой общего уровня рыночных процентных ставок. Кредитно-финансовые учреждения применяют такие закладные, чтобы перенести риск колебаний процента на заемщика.

Обычно процент по закладной привязывается к определенному виду рыночных ставок. Основные из них – фиксированная ставка, переменная ставка, переменная ставка с фиксированным сроком. По фиксированным ставкам в течение всего срока кредита выплачивается постоянный процент вне зависимости от уровня инфляции и других факторов. При регулируемой ставке размер процента постоянно корректируется в зависимости от условий на финансовом рынке. Однако увеличение или уменьшение размеров процента под влиянием спроса и предложения должна иметь свои границы, верхним пределом которых является средняя норма прибыли. Когда уровень ссудного процента за кредит под залог земли превысит среднюю фактическую прибыль хозяйства или расчетную, выплачиваемую залогодержателю, ни один земельный собственник не сможет существовать и не возьмет кредит.

С другой стороны, ссудный процент не может снизиться до нуля, ибо ссудная (залоговая) сделка в этом случае теряет всякий смысл. Мы считаем, что норма ссудного процента должна исчисляться как отношение части прибыли (ренты) в среднем по группе хозяйств к величине ссудного капитала (ипотечного кредита), взятого в среднем по этой группе в расчете на одно хозяйство. По нашим расчетам, в современных условиях максимальная ставка ссудного процента должна быть не свыше 10% годовых, поскольку большинство хозяйств являются неплатежеспособными, и значительно возросла стоимость энергоносителей, машин, оборудования, строительства (в развитых странах ставки ссудного процента колеблются в пределах от 3 до 15%).

Чтобы обеспечить целевое назначение кредита и предотвратить возможности его использования на другие цели, банковские структуры придерживаются апробированных в бывшей государственной банковской практике правил:

- строго ограничить выплату наличных денег;
- производить за счет кредита оплату счетов подрядных организаций на поставку оборудования, материалов и других ресурсов, необходимых для мелиорации земель (при проведении этих мероприятий собственными силами залогодателя);
- кредитование капитальных вложений на повышение плодородия земли осуществлять на основе специальных инвестиционных программ, одобренных экспертами и утвержденных Правительством РФ.

Однако, как показывает практика, эти и многие другие принципы давно потеряли актуальность и тормозят развитие ипотечного кредитования в АПК. Сроки выдачи ипотечных кредитов необходимо увязывать с направлениями использования ссуды, полученной под залог земли. В случае если эти кредиты не возвращаются в срок, то по нашему мнению, должен применяться реабилитационный срок (не менее одного года), в течение которого собственнику земли должна быть предоставлена возможность расплатиться и вернуть свой земельный участок. Вместе с тем, при определении суммы кредита и сдачи сельхозугодий в залог, каждому собственнику земли необходимо предусмотреть:

1) куда направить первоочередные капитальные затраты, чтобы можно было их быстрее окупить. В первую очередь залоговый кредит должен направляться на повышение плодородия почвы, что обеспечивается внесением удобрений, приобретением техники, обустройством и окультуриванием земли, созданием культурных сенокосов и пастбищ, развитием зернового хозяйства, технических культур, молочного и мясного скотоводства, свиноводства и других, очень важных в регионе отраслей, где исторически сложилась определенная специализация земледелия и животноводства;

2) предусмотреть получение прибыли в период освоения заемных капитальных вложений в хозяйстве, начиная с периода погашения кредита, чтобы можно было бы ежегодно погашать и выплачивать проценты за его использование;

3) подсчитать, какую прибыль может дать заемный капитал после полного освоения кредита.

В качестве залога должны выступать не только земли крестьянских хозяйств и ЛПХ, но и земли, находящиеся в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ и товариществ, т.е. земельные доли. Право сдавать земельные доли в залог или нет остается за владельцем доли. О своей согласии сдавать земельный пай в залог собственник уведомляет наемную администрацию в письменной форме. Вопросы использования заложенной земли согласовываются с собственниками на их общем собрании. Аренда заложенных земель сельскохозяйственного назначения (земельных долей), на которые обращено взыскание, производится путем продажи права аренды с публичных торгов в порядке, установленном гражданским законодательством, с соблюдением требований, установленных законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту заключения договора права третьих лиц на предмет ипотеки (права залога, пожизненного пользования, аренды, сервитута и т.п.), даже если эти права не зарегистрированы в установленном порядке. Неисполнение этого правила дает залогодержателю право потребовать исполнения достаточно обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре об ипотеке не предусмотрено иное. При отсутствии в договоре условия, предусматривающего, что находящиеся или возводимые на земельном участке здания или сооружения залогодателя заложены тому же залогодержателю, залогодатель в случае обращения взыскания на земельный участок сохраняет право на эти объекты и приобретает право ограниченного пользования той части участка, которая необходима для использования в соответствии с

его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора – судом.

При оформлении в виде общей долевой или совместной собственности на указанные земельные участки ипотека может быть только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности, что приведет к бюрократизации и затруднениям в этом процессе. Особо оговорены в Законе (ст. 6) земельные участки, не подлежащие ипотеке. Таковыми являются земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. Не допускается также ипотека части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъекта Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования. Участки, не подлежащие ипотеке, являются таковыми до тех пор, пока они находятся в составе целевых земельных фондов и не переданы в бессрочное пользование юридическим лицам или в частную собственность индивидуальным владельцам.

В Кабардино-Балкарской республике только 26,6% сельскохозяйственных предприятий в 2005 г. были прибыльными. Эти хозяйства являются перспективными с точки зрения развития земельных залоговых отношений. Состояние расчетов в большей части сельскохозяйственных предприятий с финансово-бюджетной системой остается катастрофическим. Поэтому кредитование хозяйств под залог земли требует создания специализированной системы ипотечного кредитования. Важнейшим элементом этой системы должно быть государственное субсидирование процентной ставки ипотечных кредитов под залог земли по перспективной долгосрочной целевой программе повышения плодородия почвы. В качестве резервных целевых денежных фондов государства для субсидирования процентных ставок и предоставления льготных ипотечных кредитов целесообразно использовать земельные платежи, которые направляются в федеральный, региональный и муниципальный бюджет. По нашему мнению, развитие ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей под залог земельного участка будет способствовать восстановлению и развитию аграрного сектора экономики.

*Кабардино-Балкарская государственная  
сельскохозяйственная академия*

*29 октября 2007 г.*