

ББК 65.262.232

С.В. Ганжа, Е.И. Rogovskiy, Н.С. Ганжа

Механизм ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения: классический подход и региональный опыт современной России

S.V. Ganzha, E.I. Rogovsky, N.S. Ganzha

The Mechanism of Mortgage Lending on the Security of the Agricultural Lands: the Classical Approach and Regional Experience in Modern Russia

Разработан и адаптирован к современным рыночным условиям механизм привлечения в аграрный сектор экономики долгосрочных внебюджетных инвестиций, основанный на скупке земельных долей граждан и ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: ипотека, земельный участок, залог, банк, рынок.

The mechanism for attracting long-term off-budget investments in agrarian sector of economy based on buying up land shares belong to citizens and on mortgage of agricultural lands is developed and adapted for modern market conditions.

Key words: mortgage, land, mortgage, bank, market.

Проблемы формирования эффективной кредитной системы в сельском хозяйстве, где в силу сезонного характера производства продукции существует неравномерный поток финансовых ресурсов, приобретают все большее значение в условиях вступления России в ВТО. В последние годы в аграрной сфере происходит значительная активизация движения ссудного капитала. В условиях снижения объемов бюджетных субсидий и дотаций в аграрный сектор требуется создание действенных механизмов долгосрочного внебюджетного инвестиционного кредитования с применением проверенных на практике способов обеспечения предоставленных кредитов. Как показывают исследования, решение данной проблемы возможно через создание в России системы земельно-ипотечного кредитования под залог земельных участков сельскохозяйственного назначения, права на которые зарегистрированы в центре государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Преимущества земли как предмета ипотеки по сравнению с другими видами залогового обеспечения заключаются в постоянстве местоположения, способности создавать прибавочную стоимость, тенденции ее повышения. При этом физически конкретный земельный участок как предмет ипотеки оформляется в собственность залогодателя и обременяется ипотекой, которая позволяет ему владеть и пользоваться заложным объектом. По сравнению с другими видами недвижимости ипотека земельного участка является

наиболее надежным и реальным обеспечением возвратности кредита.

Земельно-ипотечное кредитование как инструмент привлечения инвестиций широко используется в большинстве развитых рыночных стран. Доля аграрных кредитов, выданных на основе залога земель сельскохозяйственного назначения, в некоторых государствах составляет до 60% общего объема кредитного портфеля, направленного в аграрно-промышленный комплекс. Это позволяет развиваться не только крупным холдингам, у которых и помимо земли есть собственность, интересующая кредитные организации в качестве залога, но также средним и мелким производителям. Так, например, в структуре аграрного капитала развитых западноевропейских стран (Англии, Германии, Франции, Швеции) доля финансирования сельскохозяйственных товаропроизводителей за счет заемных средств составляет около 50%. В США она достигает до 70% от величины совокупных затрат на производство сельскохозяйственной продукции. Во всех странах наблюдается следующая закономерность: чем больше фирма, тем выше доля заемных средств в ее основном капитале. Отсюда можно предположить, что обеспеченность ссуд во многом гарантируется обширной земельной площадью, позволяющей крупным хозяйствам получать более значительные, чем выделяемые мелким фирмам, ипотечные кредиты. Экономическая практика землепользования развитых стран подтверждает этот тезис. В частности,

в Нидерландах под залог земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости банки выдают долгосрочные кредиты (на 30–50 лет), размер которых составляет 60–80% от оценочной стоимости предметов ипотеки. В целом земельная ипотека позволяет сельскохозяйственным производителям развитых стран, с одной стороны, расширять сельхозтоваропроизводство путем использования основных фондов, приобретенных за счет ипотечных кредитов, а с другой – ускорять оборот капитала и получать дополнительную прибыль.

Из анализа мировой практики развития системы земельно-ипотечного кредитования следует, что рынок ипотечного кредитования подразделяется на первичный и вторичный [1, с. 5–8]. На первичном рынке происходит предоставление кредитов под залог недвижимости. В результате этого, с одной стороны, у кредиторов возникают, как правило, долгосрочные активы в виде имущественных прав требований, обеспеченных залогом недвижимости (ипотечный кредит), с другой стороны, возникновение подобных активов напрямую означает снижение объема денежных ресурсов кредитора. С учетом того, что собственная ресурсная база кредитных организаций формируется за счет «коротких» ресурсов, у банков возникает проблема привлечения свободных денежных ресурсов с рынков долгосрочного ссудного капитала. В этой связи возникает вторичный рынок ипотечного кредитования, который позволяет путем выпуска вторичных эмиссионных обезличенных ипотечных ценных бумаг, обеспеченных закладными, размещать их на фондовом рынке и привлекать финансовые ресурсы, тем самым обеспечивая механизм рефинансирования выданных кредитов под залог недвижимости. Права требования по кредиту удостоверяются и передаются через закладную – неэмиссионную ценную бумагу, обеспечивающую первоочередное право требования по обязательствам заемщика перед кредитором по отношению к другим участникам ипотечного рынка. Инвесторы, в том числе и институциональные (пенсионные фонды, страховые компании, банки, паевые инвестиционные фонды), имеющие свободный капитал, вкладывают денежные средства в ипотечные ценные бумаги, обеспеченные высоколиквидными активами, создавая при этом самофинансируемую земельно-ипотечную систему.

Как показывают проведенные исследования, в мире существует две классические модели земельно-ипотечного кредитования: одноуровневая и двухуровневая. Одноуровневая (германская) депозитарная замкнутая система предполагает такую систему работы с земельными активами, когда специализированные банки осуществляют весь комплекс ипотечных операций: кредитование, выпуск земельных ипотечных ценных бумаг, привлечение с финансовых рынков необходимых ресурсов и рефинансирование новых

кредитов. Суть одноуровневой модели заключается в создании замкнутого земельно-ипотечного финансового рынка, формируемого специализированными кредитными организациями (земельно-ипотечными банками). Ресурсы земельно-ипотечных банков складываются из собственных накоплений кредитных организаций и средств, полученных от реализации инвесторам ценных бумаг (ипотечных облигаций), выпускаемых под обеспечение недвижимым имуществом и приносящих инвестору фиксированный процентный доход. Гарантией исполнения обязательств по таким ценным бумагам служат ипотечные активы в виде имущественных прав требования по ипотечным кредитам. В данном случае применяется модель банка, выстроенная на базе первичного рынка ипотечного кредитования, которая предусматривает рефинансирование системы земельно-ипотечного кредитования с помощью собственных ресурсов, которые могут включать в себя межбанковские кредиты, привлеченные средства вкладчиков, депозитные счета юридических лиц, остатки денежных средств на расчетных и текущих счетах клиентов банка и частично уставный капитал. Одноуровневая модель земельно-ипотечного кредитования исторически сложилась в европейских странах, где кредитование под залог сельскохозяйственных земель традиционно осуществляется через систему специальных земельных ипотек и банков. Помимо банков, такое земельно-ипотечное кредитование могут осуществлять ссудо-сберегательные ассоциации, кооперативы взаимного кредитования, страховые компании и другие кредитные организации. Одноуровневая замкнутая европейская земельно-ипотечная модель развита в таких странах, как Германия, Австрия, Нидерланды, Великобритания, Финляндия, Дания, Швеция, Канада, Франция и Испания.

В двухуровневой (американской) открытой модели земельно-ипотечного кредитования, которая получила свое рождение и развитие в США, предоставлять кредитные ресурсы под залог земли могут любые банки. Для обеспечения системы рефинансирования кредиторов создаются структуры (операторы) второго уровня, в которых аккумулируются земельные залоговые активы. В качестве такой структуры может выступать земельно-ипотечное агентство, которое после накопления определенного объема активов проводит секьюритизацию, выпускает эмиссионные обезличенные ипотечные ценные бумаги и реализует их на финансовых рынках. Полученные средства направляются на рефинансирование кредиторов в те банки, которые принимают участие в земельно-ипотечной программе. Особенность такой модели заключается в том, что хотя первоначально кредиты выдаются коммерческими банками, ссудо-сберегательными ассоциациями или кредитными союзами, фактическими держателями основной части земельно-ипотечного портфеля являются специальные земельно-ипотечные агентства,

которым предоставляются государственные гарантии инвестиционных вложений в ипотечные облигации, обеспечивающие снижение рисков и стандартизацию займов. Открытая модель является более стабильной в силу того, что большинство ипотечных ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения. Однако стабильность эта существует лишь в определенных пределах. Будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов, данная модель может быть подвержена не только достаточно существенно влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка, но и мировому финансовому кризису. Поэтому широкое применение такие модели могут иметь лишь в странах с очень устойчивой рыночной экономикой.

Как следует из проведенного анализа, общей чертой для зарубежных классических моделей земельно-ипотечного кредитования является доступность кредитных ресурсов для заемщиков. Это означает, что условия предоставления ипотечных кредитов (сумма, срок, первоначальный взнос, процентная ставка) удовлетворяют потребностям широкого круга сельскохозяйственных товаропроизводителей и их возможностям погасить кредиты в установленные банком сроки. Необходимо отметить, что решающая роль в развитии земельно-ипотечной системы отводится государству. Кроме создания условий для запуска и функционирования земельной ипотеки, формирования необходимой нормативно-правовой базы, регулирующей развитие земельно-ипотечной системы, важнейшим фактором стабильности данного института, на наш взгляд, является контроль государства за соблюдением баланса между стоимостью выпущенных ипотечных облигаций, обеспеченных пулом закладных, и стоимостью ипотечных кредитов, обеспеченных залогом земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Как нами подчеркивалось ранее, основное различие между рассмотренными моделями земельно-ипотечного кредитования заключается в особенностях формирования ресурсной базы и соответствующих механизмах привлечения долгосрочных финансовых ресурсов. Необходимо отметить, что одноуровневая модель основывается на правовом регулировании кредитно-финансовой деятельности специализированных земельно-ипотечных банков, жестких требованиях к ипотечному пулу, привлечении средств посредством ипотечных облигаций. Вместе с тем двухуровневая модель характеризуется отсутствием обязательной специализации банков, переуступкой земельно-ипотечных активов специализированным земельно-ипотечным операторам вторичного рынка, секьюритизацией и рефинансированием ипотечной системы.

О роли и значении земельно-ипотечного кредитования в финансировании сельского хозяйства свиде-

тельствует дореволюционный опыт России, где, как правило, основным видом кредитной деятельности в сельском хозяйстве была ипотека земельного участка сельскохозяйственного назначения (пашни), а основным предметом залога являлись частновладельческие земли, принадлежащие заемщикам на праве собственности. Как следует из анализа, в дореволюционный период развития российской экономики (конец XIX – начало XX в.) земельная ипотека создавала необходимые условия для формирования земельно-ипотечного рынка и вплоть до 1917 г. оставалась основным видом кредитной деятельности в аграрном секторе экономики царской России. Развитие ипотечных отношений в России было свернуто после революции. К концу 1918 г. земельные банки и различные ипотечные учреждения в РСФСР упразднили. После национализации земли само понятие «ипотека земли» не могло быть применимо и получило возрождение после 1991 г., когда было принято новое земельное законодательство Российской Федерации. Право предоставлять гражданам земельные участки в залог учреждено Земельным кодексом РСФСР, а также Указом Президента РФ от 27.10.1993 №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». Законодательное оформление понятия земельной ипотеки появилось с принятием Закона РФ от 29.05.1992 №2872-1 «О залоге». Однако, на наш взгляд, четкой регламентации связанных с ипотекой отношений этот закон, как и Земельный кодекс, не содержал. Фактически в нем давалось лишь понятие ипотеки, нормы о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке, о государственной регистрации перехода вещного права на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу и отдельные нормы об ипотеке предприятия как имущественного комплекса. Залог права аренды недвижимого имущества указанным законом не исключался, но ипотекой такой залог не считался. Более детально общие вопросы залога были регламентированы в 1994 г. частью первой Гражданского кодекса РФ, который ввел ряд частных норм об ипотеке, однако конкретное правовое регулирование ипотеки было отнесено к предмету регулирования специального закона.

Необходимо отметить, что кардинально положение в сфере земельно-ипотечных отношений изменилось с принятием Федерального закона от 16.06.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Длительное время отечественное законодательство, по существу, не регламентировало отношения в сфере ипотеки земельных участков. Указанный закон восполнил этот пробел, прежде всего определив, какие земельные участки могут быть предоставлены в залог, а какие нет. Вопросы, связанные с регулированием земельных отношений, планированием использования и охраны земель, формированием земельных участков, постановкой их на кадастровый учет, регулируются следу-

ющими нормативно-правовыми актами: Земельным и Градостроительным кодексами РФ, федеральными законами от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве», от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Данный пакет нормативно-правовых актов, как показали наши исследования, позволяет выделить земельный участок в натуре, «привязать» его на местности к единой координатной оси, присвоить земельному участку кадастровый номер, который по своей сути является уникальным и единственным.

Как следует из международной практики, в качестве основной причины, препятствующей внедрению земельно-ипотечного проекта как эффективной формы привлечения в аграрный сектор долгосрочных внебюджетных инвестиций, может являться отсутствие нормативно-правового поля, в котором функционируют инфраструктурные звенья системы. При определении приоритетов, необходимых, на наш взгляд, для решения комплекса проблем, связанных с разработкой и принятием федеральных законов, направленных на снижение рисков кредитора и заемщика, доминирующими стали вопросы оценочной деятельности, которые регулируются Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Одним из ключевых законов, который устанавливает права собственности залогодателя на объект ипотеки и владельца закладной, позволяя в дальнейшем проводить, как нами установлено, секьюритизацию именных ценных бумаг и запустить механизм рефинансирования системы, является Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Наиболее существенное место в становлении и развитии системы земельно-ипотечного кредитования занимают банковская и финансовая отрасли законодательства [2, с. 11–12], прежде всего федеральные законы от 02.12.1990 №395-1 «О банках и банковской деятельности», от 25.02.1999 №40-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций», от 30.12.2004 №218-ФЗ «О кредитных историях», от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», которые, с одной стороны, регулировали процесс предоставления кредитных ресурсов залогодателю под высоколиквидное обеспечение, с другой стороны, позволяли привлекать долгосрочный капитал инвестора в систему земельно-ипотечных отношений.

В реальной жизни земельная ипотека в интересах сельского товаропроизводителя получила в Российской Федерации право на жизнь в январе 2004 г., когда Совет Федерации одобрил ранее принятый Государ-

ственной думой Федеральный закон, снимающий запрет на ипотеку земель сельскохозяйственного назначения. Принятие указанного закона, по сути дела, стало отправной точкой в формировании легального рынка земель сельскохозяйственного назначения. Появилась нормативная правовая база, регулирующая формирование оборота земли и повышение эффективности ее использования. Возникли предпосылки для ускорения процессов становления аграрного кредитного рынка и смягчения социально-экономических проблем, вызванных недостатком финансовых средств у сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Анализ сценария разработки и очередности принятия законов в Российской Федерации, необходимых для обеспечения института ипотеки под залог земель сельскохозяйственного назначения, позволяет судить о том, что российская система долгосрочного земельно-ипотечного кредитования формируется на основе двухуровневой открытой модели, суть которой состоит в том, что земельно-ипотечные кредиты после оформления закладных, обеспеченные земельными участками сельскохозяйственного назначения на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданному земельно-ипотечному агентству. Земельно-ипотечное агентство должно сформировать из единообразных земельно-ипотечных кредитов пулы, провести секьюритизацию и продать ипотечные ценные бумаги, обеспеченные закладными, вторичным инвесторам. На наш взгляд, функционирование полноценной ипотечной системы, не обеспеченной вторичным рынком закладных, который способен вернуть банку часть кредитных средств практически одновременно с выдачей кредита под ипотеку земельного участка сельскохозяйственного назначения, в современных российских условиях невозможно.

Практика показывает, что запуском системы земельно-ипотечного кредитования в современной России можно считать период разработки и начало функционирования национального проекта по развитию АПК. Одно из направлений федеральной программы «Стимулирование развития малых форм хозяйствования» предусматривает создание системы кредитования под залог земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. На данном этапе рассматривались различные варианты формирования оператора земельно-ипотечных отношений. Один из доминирующих вариантов предусматривал создание земельно-ипотечного агентства как государственной структуры, которая может быть создана по принципу агентства ипотечного жилищного кредитования, либо создание государственного земельно-ипотечного банка, который бы выполнял функции оператора системы [3, с. 60–61]. Еще один вариант, заслуживающий внимание, предусматривал наличие государственно-коммерческой структуры, в создании

и работе которой совместно участвуют банки и государство. Однако до сих пор ни один из вариантов не принят за основу. Следовательно, механизм «запуска» процесса рефинансирования системы земельно-ипотечного кредитования на основе функционирования вторичного рынка ипотечного кредитования, аккумуляции пула закладных, обеспеченных земельными участками, выпуска и размещения ипотечных ценных бумаг (облигаций) на фондовом рынке с целью привлечения инвесторов не может быть реализован. В создавшихся условиях развитие инновационной рыночной технологии финансовой поддержки сельских товаропроизводителей посредством земельно-ипотечного кредитования Правительство РФ поручило осуществлять банку со 100% участием государства. Этим банком был выбран ОАО «Россельхозбанк», который стал оператором системы. Согласно разработанной Министерством сельского хозяйства РФ «Концепции системы земельно-ипотечного кредитования» формирование российской системы земельной ипотеки в АПК осуществляется в три этапа.

Исследования показали, что первый этап (2005–2007 гг.) предусматривал запуск системы земельно-ипотечного кредитования в пилотном режиме, основанной на функционировании банковских моделей. На этом этапе особая роль отводилась ОАО «Россельхозбанк», который, имея разветвленную сеть региональных филиалов и являясь единственным оператором на земельно-ипотечном рынке в АПК, не только осуществлял пилотное земельно-ипотечное кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей, но и одновременно создавал организационную и методологическую основу функционирования системы [4, с. 13].

Учитывая данное обстоятельство, специалисты Алтайского регионального филиала ОАО «Россельхозбанк», в том числе и авторы настоящей статьи,

разработали и реализовали на примере СПК «Искра» Топчихинского района Алтайского края банковскую пилотную модель ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. На рисунке 1 приведена модель взаимодействия участников системы земельно-ипотечного кредитования, реализованная на практике Алтайским региональным филиалом ОАО «Россельхозбанк». В основу ее построения заложен подход, который заключается в том, что хозяйство на первоначальном этапе скупает земельные доли у граждан, оформляет право собственности на приобретенные земли, заключает договор с банком на открытие кредитной линии, залоговым обеспечением которого выступают земли сельскохозяйственного назначения, и после получения ипотечного кредита рассчитывается с собственниками долей.

Очевидно, что данная модель с участием кредитора (АРФ ОАО «Россельхозбанк») и заемщика (СПК «Искра») будет эффективно действовать при условии финансовой устойчивости хозяйства, которое за несколько лет наработало положительную кредитную историю в банке. Это обстоятельство минимизирует основные типы рисков при реализации банковского продукта. Процесс кредитования осуществлялся поэтапно согласно следующей схеме:

- организовано и проведено собрание с собственниками долей земельных участков, изъявивших желание продать свои доли СПК «Искра», – всего 592 пая (6700 га);
- расторгнут договор аренды земельных долей и проведено межевание земельного массива с выделением двух земельных участков с присвоением им кадастровых номеров;
- с гражданами – собственниками долей земельных участков заключены договора купли-продажи долей земельных участков сельскохозяйственного назначения;



Рис. 1. Схема пилотной модели ипотечного кредитования под залог земельных участков сельскохозяйственного назначения (на примере СПК «Искра»)

- произведен расчет с продавцами долей земельных участков сельскохозяйственного назначения путем выдачи простых векселей предприятия;
- проведена государственная регистрация сделки по приобретению СПК «Искра» у граждан долей земельных участков сельскохозяйственного назначения, выданы свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- СПК «Искра» разработан бизнес-план инвестиционного проекта;
- проведена рыночная оценка земельных участков, предлагаемых в залог;
- АРФ ОАО «Россельхозбанк» принято решение о кредитовании СПК «Искра» под залог земель сельскохозяйственного назначения сроком на пять лет с отсрочкой платежа по основному долгу на два года. Кроме этого, Администрацией Алтайского края принято решение о компенсации заемщику процентной ставки по земельно-ипотечному кредиту из краевого бюджета, равной 2/3 ставки рефинансирования Центрального банка;
- проведена государственная регистрация ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения с обременением прав залогодателя, выданы свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения с обременением их ипотекой;
- выдача кредита по целевому назначению осуществлялась через расчетный счет СПК «Искра» с подтверждением целевого использования до конечного получателя денежных средств.

Вместе с тем данная модель не получила широкого распространения в практике банка по причине отсутствия права собственности на земельный участок у залогодателя при получении ипотечного кредита, и для решения этой проблемы требовалось дополнительное использование вексельного механизма, который приводил к значительным рискам кредитной организации.

На втором этапе (2008–2009 гг.) предполагалось развить систему до состояния двухуровневой модели с включением в нее других кредитных организаций, аккредитованных для участия в программе земельно-ипотечного кредитования. Однако масштабного наращивания объемов земельно-ипотечного кредитования не произошло. Это в первую очередь связано с комплексом нерешенных проблем на уровне законодательства РФ по упрощению выделения на местности земельной доли и формированию рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения. Другой нерешенной проблемой, которая способна значительно снизить риски банка при реализации такого вида продуктов, является отсутствие современных методов оценки земель сельхозназначения. Еще одним, на наш взгляд, важным критерием ожидания доходности от инвестиционного земельно-ипотечного потенциала является наличие региональной программы земельно-ипотечного кредитования. Сам факт разработки органами власти региональной программы формирования системы земельно-ипотечного кредитования, с одной стороны, сокращает многие риски ведения экономической деятельности участников ипотечных отношений, так как в этом случае участники системы получают представление о долгосрочной политике власти, с другой стороны, координируют деятельность, связанную с развитием в регионе ипотечного бизнеса. На рисунке 2 приведена банковская модель первичного рынка земельно-ипотечного кредитования, которая функционирует в АРФ ОАО «Россельхозбанк» на данном этапе развития системы.

В представленной ипотечной модели ресурсы банка, необходимые для осуществления процесса кредитования, аккумулируются внутри кредитной организации в основном за счет сформированных пассивов и носят краткосрочный характер. Вместе с тем природа земельно-ипотечного кредитования характеризуется долгосрочными банковскими активами. С учетом необходимости насыщения системы финан-



Рис. 2. Схема взаимодействия заемщика и банка на первичном рынке земельно-ипотечного кредитования (модель современного этапа)

совыми ресурсами для недопущения несоответствия между сроками формирования пассивов и активов кредитной организации земельно-ипотечная модель (рис. 2) может применяться, на наш взгляд, только на переходном этапе развития и не получит массового распространения среди потребителей инвестиционно-банковского продукта. Как следует из приведенной схемы, заемщику (залогодателю) предоставляется земельно-ипотечный кредит банком (залогодержателем) под залог земельного участка сельскохозяйственного назначения на следующие цели:

1) инвестиционные цели, связанные с приобретением земельного участка сельскохозяйственного назначения, строительством, реконструкцией и модернизацией животноводческих комплексов (ферм), включая покупку племенного скота и приобретение техники. Кредит предоставляется сроком от 3 до 8 лет с отсрочкой платежа на 24 месяца без первоначального взноса;

2) на текущие цели, связанные с пополнением оборотных средств заемщика, в том числе покупкой элитных семян, ГСМ, топлива, запасных частей,

минеральных удобрений, гербицидов. Кредит предоставляется сроком до 1 года.

Приведем условия и порядок предоставления ОАО «Россельхозбанк» ипотечных кредитов под залог земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения:

- обязательным условием является наличие у заемщика бизнес-плана (технико-экономического обоснования) инвестиционного проекта;
- максимальная сумма кредита составляет до 70% от стоимости приобретаемого земельного участка, кредиты выдаются и погашаются в рублях;
- процентная ставка по кредитам устанавливается в пределах действующих в банке процентных ставок по долгосрочному и краткосрочному кредитованию;
- уплата процентов за пользование кредитом осуществляется по выбору заемщика ежемесячными или ежеквартальными платежами;
- погашение основной суммы кредита производится, как правило, равными частями ежемесячными или ежеквартальными платежами по выбору заемщика.



Рис. 3. Схема двухуровневой открытой модели земельно-ипотечного кредитования

Перечень правоустанавливающих и земельно-учетных документов, предоставляемых заемщиком кредитору при оформлении ипотечного кредита под залог земельного участка, следующий:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности (подлинник и нотариально заверенная копия), выданное органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и справка о содержании правоустанавливающих документов на земельный участок (подлинники) по установленной Минюстом России форме с датой, максимально приближенной к дате возможного заключения сделки;

- кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра – подлин-

ник), выданный соответствующим подразделением Федерального государственного унитарного предприятия земельной кадастровой палаты;

- ситуационный план землепользования и экспликация земель (простая копия), откорректированные не менее чем за 3 месяца к моменту подачи заявки;
- справка о размере земельного налога с единицы площади (подлинник);
- договоры, являющиеся обременением земельного участка (простая копия договора аренды, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и т.д.);
- документы, подтверждающие оценку стоимости предлагаемого в залог земельного участка – сертификат и отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка (подлинники и заверенные залогодателем копии) или договор купли-продажи земельного участка (подлинник и простую копию);
- паспорт земельного участка (землевладения);
- документы, подтверждающие согласие на совершение сделки (подлинники и простые копии), в том числе на совершение крупной сделки, если в соответствии с законом и/или учредительными документами залогодателя такое согласие требуется (согласие органов управления залогодателя на совершение сделки).

На третьем этапе (2010–2011 гг.) предусматривается дальнейшее развитие системы до двухуровневой классической открытой модели (рис. 3), с включением в ее состав оператора системы (земельно-ипотечное агентство). Основной целью функционирования такой модели является формирование системы ипотечного кредитования, способной привлекать в российскую экономику долгосрочные внебюджетные инвестиционные ресурсы.

Как видно из рисунка 3, в основу формирования российской двухуровневой инвестиционной модели земельно-ипотечного кредитования положен принцип, основанный на функционировании базовых механизмов системы, таких как секьюритизация и рефинансирование, с использованием широко известных в мировой практике инструментов – именных ценных бумаг (закладных) и обезличенных эмиссионных ипотечных ценных бумаг (облигаций). Процесс привлечения долгосрочных ресурсов в систему на основе рассматриваемой двухуровневой модели происходит следующим образом.

Первый шаг. Заемщик (сельхозтоваропроизводитель) обращается в кредитную организацию (банк) с целью приобретения земельно-ипотечного банковского продукта. После проведения банком андеррайтинга, предоставления заемщиком отчета об оценке земельного участка и внесения залогодателем на открытый в банке счет первоначального взноса (не менее 30% денежных средств от кадастровой стои-

мости земельного участка) кредитной организацией принимается решение о предоставлении кредита под залог земли.

Второй шаг. Между заемщиком и банком заключается кредитный договор, и оформляется закладная, которая дает право требовать исполнения денежных обязательств держателю именной ценной бумаги (закладной) без предъявления других доказательств. После приобретения заемщиком земельного участка с использованием кредитных средств банка центр государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрирует права собственности залогодателя на приобретенную недвижимость, которые обременены ипотекой. Закладная передается банку.

Третий шаг. На этом этапе включается механизм «запуска» процесса рефинансирования системы земельно-ипотечного кредитования, и начинает функционировать вторичный рынок ипотечного кредитования. Оператором системы земельно-ипотечного кредитования с целью проведения секьюритизации (преобразование именных ценных бумаг (закладных) в обезличенные ипотечные ценные бумаги (облигации)) аккумулируются закладные (скупаются у банков), формируется и оценивается пул закладных, обеспеченный недвижимостью. Под сформировавшуюся стоимость пула закладных оператором-эмитентом проводится выпуск ипотечных ценных бумаг (облигаций эмиссии), которые размещаются на фондовом рынке, с заранее объявленной доходностью и сроком погашения.

Четвертый шаг. Инвесторы, среди которых страховые компании, пенсионный фонд, паевые инвестиционные фонды, банки, стремясь капитализировать свободный капитал, приобретают ипотечные облигации, обеспеченные высоколиквидными земельно-ипотечными активами. Ликвидность вложений и доходность инвесторов гарантированы государством. Вкладывая свободный капитал в ценные ипотечные бумаги, инвесторы, с одной стороны, являясь держателями прав на объекты недвижимости, получают гарантированную доходность капитала, с другой стороны, участвуют в рефинансировании земельно-ипотечной системы, постоянно подпитывая ее долгосрочными денежными ресурсами.

Таким образом, как следует из проведенного анализа, функции финансового центра, осуществляющего рефинансирование земельно-ипотечных кредитов, выдаваемых банками, передаются земельно-ипотечным агентствам. Система земельно-ипотечного кредитования в своем законченном виде является самодостаточной системой, не требующей дополнительно значительного государственного финансирования. Однако это полностью не исключает необходимость государственной поддержки процесса организации земельно-ипотечного кредитования.

В целом процесс создания полноценной российской системы земельно-ипотечного кредитования на основе двухуровневой открытой модели, на наш взгляд, может занять до 10 лет. Ускорению этого процесса будет содействовать создание на уровне

федерального центра оператора земельно-ипотечной системы и изменение законодательства, регулирующего процесс включения земельных участков сельскохозяйственного назначения в гражданский оборот.

Библиографический список

1. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования : учебное пособие. – М., 1998.
2. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования // Официальный сайт Министерства сельского хозяйства РФ [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.mcsx.ru/>.

3. Соколинская Н.Э. Земельно-ипотечное кредитование: схемы финансирования и рефинансирования // Банковское дело. – 2008. – №1.
4. Кулов А.Р. Институт ипотеки в сельском хозяйстве и инвестиционные фонды // Финансы. – 2007. – №5.