

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Колпакова О.П., Мамонтова С.А., Захаренко Е.А.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

Выявлена сущность земельных активов, как экономического ресурса. Определены ключевые позитивные и негативные тенденции развития земельного фонда региона с точки зрения их влияния на функционирование системы земельно-ипотечных отношений. Выявлены виды рисков для банков и сельскохозяйственных товаропроизводителей в процессе ипотечного кредитования.

Ключевые слова: земельные активы, земельно-ипотечное кредитование, инвестиции, земля, земли сельскохозяйственного назначения, риски, залог.

THE USE OF LAND ASSETS FOR THE DEVELOPMENT OF LAND MORTGAGE CREDITING

Kolpakova O.P., Mamontova S.A., Zakharenko E.A.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The essence of land assets as an economic resource is revealed. The key positive and negative trends in the development of the region's land fund are determined from the point of view of their impact on the functioning of land mortgage relations system. Types of risks for banks and agricultural producers in the process of mortgage crediting have been identified.

Key words: land assets, land mortgage crediting, investments, land, agricultural land, risks, mortgage.

Важной проблемой российской экономики, существенно обострившейся с начала реализации в 2014 г. политики импортозамещения, является недостаток инвестиций, особенно остро проявляющийся в агропромышленном производстве.

На данный момент в сельском хозяйстве России многие основные фонды из-за морального и материального износа имеют невысокую ликвидность. Очевидна необходимость обновления основных фондов сельскохозяйственных предприятий, однако собственных средств для этих целей предприятия не имеют. Привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов становится одним из важнейших условий повышения конкурентоспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей, без чего невозможны реализация политики импортозамещения и обеспечение продовольственной безопасности страны.

При этом привлечение инвестиций требует наличия надежного обеспечения для возврата заемных средств, с которым у большинства сельскохозяйственных предприятий возникают сложности. Подобная ситуация характерна для многих регионов Российской Федерации, в том числе для Красноярского края.

Между тем, одним из возможных источников обеспечения кредитов, находящимся в собственности сельскохозяйственных предприятий и не утратившим своей ценности, является земля. Анализируя опыт зарубежных стран, можно констатировать, что во всем мире надежным и часто используемым гарантом кредитования является недвижимость, в первую очередь, земельные участки.

Возвращаясь к истории развития нашей страны, стоит отметить, что земельно-ипотечное кредитование было популярным вплоть до 1917 года, ипотекой пользовались 60% частных землевладельцев. Но в связи с революционным реформированием, в том числе и земельных отношений, этот опыт был утерян на многие годы.[1]

На данный момент земельные активы, в том числе земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства, которые в развитых странах давно используются как ключевой инвестиционный ресурс, в Российской Федерации, в силу различных факторов (правовых, экономических, социальных, институциональных, организационных), выполняет ограниченные функции. Это связано с «недооценкой» в физическом и моральном смыслах земли как недвижимости. В связи с этим остаётся незадействованным инвестиционный потенциал земли.[2]

Земля как уникальный природный ресурс и объект недвижимости обладает целым рядом свойств и характеристик. Нами были выделены основные характеристики земли как особого объекта ипотечно-залоговых отношений:

- земля обладает уникальными, не заменимыми свойствами, выделяющими её среди других предметов залога (является средством производства, не созданным человеком, это не результат предыдущего процесса труда, а биологическая самовосстанавливающаяся система; выступает важнейшим элементом окружающей среды, уникальным природным ресурсом, обладающим ценнейшими свойствами такими как плодородие, пространство и другие, которые нет возможности заменить ничем иным; является абсолютно недвижимым имуществом);

- земля выступает активным фактором производства, являясь всеобщим средством производства (тем самым участвуя в производственном процессе всех отраслей народного хозяйства), а в сельском хозяйстве главным средством производства, кроме того играет ключевую роль в финансовой и инвестиционной деятельности;

- земля в силу своих физических и экономических свойств выступает особым объектом оценки, на стоимость которого влияет множество факторов, что обусловлено двойкой природой земли как природного ресурса и объекта недвижимости.

Таким образом, в настоящее время земля является особым инвестиционным ресурсом, обладающим уникальными характеристиками.

В качестве потенциальных объектов для залоговых отношений следует в основном рассматривать земельные участки, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц. Однако, по данным Управления Росреестра по Красноярскому краю, только 6.1% земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения и 21.66% земель населенных пунктов находятся в частной собственности, остальные земли - в государственной и муниципальной собственности [3]. Следует также отметить, что не все землепользователи в установленном порядке зарегистрировали свои права на используемые земельные участки, что несомненно является одним из главных препятствий для включения земельных активов в процесс ипотечного кредитования.

**Распределение земель сельскохозяйственного назначения
в Красноярском крае по состоянию на 01.01.2017г**

Тип собственника	2015 год	2016 год	Изменения в сравнении 2016 к2015году
В собственности граждан	2195.2	2183.6	-11.6
В собственности юридических лиц	248.2	256.4	8.2
В государственной и муниципальной собственности	37317.1	37320.9	3.8
Итого	39760.5	39760,9	0,4

По приведенным данным в государственной и муниципальной собственности находится 93,9% земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края. Низкая доля земель, находящихся в частной собственности, является значительным препятствием для вовлечения земельных участков в качестве активов в процесс создания капитала.

Но, анализируя данные Управления Росреестра по Красноярскому краю можно выделить следующие позитивные тенденции:

- общее увеличение площадей потенциальных объектов ипотечных отношений, в том числе, увеличение земель, относящихся к категории сельскохозяйственных – данное обстоятельство косвенно указывает на возможность потенциального увеличения рынка земельно-ипотечного кредитования в Красноярском крае;

- поскольку именно организации являются более активными субъектами земельно-ипотечных отношений, рост площади земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности юридических лиц, следует отнести к положительным исходным условиям формирования земельно-ипотечных отношений.

Еще одним возможным объектом залоговых отношений, в соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» могут являться права аренды на земельный участок в пределах

срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления[4]. Однако, здесь препятствием также может являться отсутствие регистрации права аренды, поскольку краткосрочные договора аренды земельных участков могут не регистрироваться (и многие арендаторы и арендодатели идут по такому пути).

Следует отметить, что процесс ипотечного кредитования может быть сопряжен с целым рядом рисков как для банка, выдающего кредит, так и для получающего кредит сельскохозяйственного товаропроизводителя.

Для банка процесс кредитования под залог земли сопряжен со следующими видами рисков:

- риски, возникающие при изменении прав на заложенные земельные участки (ошибка государственного регистратора, нарушение прав предыдущих собственников и т.д.);
- риски, возникающие в результате изменений действующего законодательства;
- риски, связанные с нестабильностью финансово-экономического положения сельскохозяйственных предприятий;
- риски природного характера, снижающие ценность находящихся в залоге земель (землетрясения, наводнения, эрозия почв и др.);
- риски антропогенного характера (загрязнение промышленными отходами, радиация, а также загрязнение химическими и др. веществами в результате хозяйственной деятельности владельцев или пользователей земельного участка);
- риск дополнительных издержек по реализации земельного участка (в случае невозвращения кредита).

Сельскохозяйственный товаропроизводитель сталкивается со следующими рисками:

- риски, связанные с погодными условиями, влекущие за собой убытки и отсутствие средств на выплату кредита;
- риски природного и антропогенного характера, влияющие на качество земельных участков;
- административные риски, связанные с изъятием участка для государственных нужд или уменьшением площади участка;
- риски, связанные с возникновением дополнительных ограничений или обременений земельного участка;
- риски, связанные с изменением действующего законодательства.

Мы полагаем, что одним из условий функционирования рынка земельно-ипотечного кредитования в регионе является развитие инфраструктуры, позволяющей участникам рассматриваемых отношений в полной мере реализовать свои ключевые интересы и задачи.

В целях снижения риска ипотечного кредитования необходимо, прежде всего, регулярное информационное обеспечение кредитных операций. Для

принятия решения о предоставлении кредита под залог земли банку необходима информация о свойствах закладываемого участка, о правах владельца на него, о ранее заключавшихся по поводу участка сделках, о финансовом состоянии заемщика. Кроме того, большинство перечисленных выше рисков могут быть застрахованы (имущественное, титульное страхование), поэтому участникам земельного рынка необходимо сотрудничать со страховыми компаниями, которые имеют опыт работы с сельскохозяйственными товаропроизводителями.

Полагаем, что трансформация земельных участков в полноценные инвестиционные ресурсы будет способствовать не только дальнейшему развитию земельного рынка, но и повышению эффективности агропромышленного комплекса в целом.

Литература

1. Алькова, Е.В. Формирование земельных активов для создания системы земельно-ипотечного кредитования (на примере Красноярского края). - М.: Редакционно-издательский отдел ГУЗа. - 2009, - 18с.

2. Афанасьева, С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах Свердловской области). - М.: Редакционно-издательский отдел ГУЗа. - 2015, - 24с.

3. Доклад о состоянии и использовании земель Красноярского края за 2016 год. - Красноярск. - 2017, - 165с.

4. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».