

Организационно-экономическая модель системы ипотечного кредитования под залог земли

Ипотека земли является одним из важнейших элементов земельного рынка, а так же одним из главных направлений развития кредитных отношений банков и сельхозтоваропроизводителей. В связи с увеличением числа земельных собственников, вступлением в силу федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и на основании закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникла острая необходимость в разработке модели кредитной системы по обслуживанию сделок с землей.

В этой связи нами разработана и описана перспективная организационно-экономическая модель системы ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель на примере Россельхозбанка.

Ипотека земли является одним из важнейших элементов земельного рынка, а так же одним из главных направлений развития кредитных отношений банков и сельхозтоваропроизводителей. В связи с увеличением числа земельных собственников, вступлением в силу федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и на основании закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает острая необходимость в разработке модели кредитной системы по обслуживанию сделок с землей.[2].

Основными факторами, сдерживающими процесс развития системы кредитования под залог земельной собственности, являются:

- несовершенство законодательной базы относительно земель сельскохозяйственного назначения;
- слабость развития земельного рынка, что обуславливает низкую ликвидность сельскохозяйственных земель;
- разнообразие методов оценки земельных участков и отсутствие конкретной методики определения стоимости земли для целей залога;
- низкий уровень платежеспособности, рентабельности производителей сельскохозяйственной продукции, неустойчивость финансового состояния, просроченная кредиторская задолженность;
- повышенный риск не возврата (несвоевременного возврата) кредита банку в связи с сезонностью сельхозработ, природно-климатическими факторами. [2].

Однако хорошо разработанная и отлаженная организационно-экономическая модель системы ипотечного кредитования способна наладить и ускорить процесс оборота земель сельхозназначения и повысить роль кредита в земельных отношениях.

В подтверждение этому рассмотрим мировой опыт, где функции теку-

щего обслуживания нужд сельского хозяйства и вопросы капитального характера разделены в связи с разными видами рисков. Коммерческие банки специализируются главным образом на кредитовании оборотных средств, т.е. принимают на себя риск текущей деятельности сельскохозяйственных предприятий. Ипотечные банки специализируются на долгосрочных инвестиционных проектах, которые направлены на обновление основных фондов. Таким образом, и в России должна существовать новая структура, позволяющая развить ипотеку земли до уровня жилищного ипотечного кредитования.

Система ипотечного кредитования под залог земли развита во всех зарубежных странах и является неотъемлемой частью финансовой, экономической и социальной политики государств. К настоящему моменту в России возникли предпосылки для функционирования данной системы.

Рассмотрев вопрос заинтересованности банков в выдаче ипотечного кредитования под залог земли, нами установлено, что именно Россельхозбанк основной своей задачей на ближайшую перспективу ставит рост инвестиционной активности - развитие среднесрочного и долгосрочного кредитования проектов в агропромышленном комплексе, предусматривающих модернизацию уже действующих производств. Целью инвестиционной политики Россельхозбанка является повышение эффективности и конкурентоспособности АПК России за счет содействия активному внедрению современных почвосберегающих, влагосберегающих и энергосберегающих агротехнологий с использованием передовой отечественной и импортной сельскохозяйственной техники. [5].

Таким образом, Россельхозбанк мог бы стать базовой организацией, оказывающей помощь в развитии ипотечного кредитования под залог земли.

В этой связи нами разработана перспективная организационно-экономическая модель системы ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель на примере Россельхозбанка (рис. 1).

Система ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения - это система, включающая комплекс фундаментальных, экономически взаимосвязанных между собой элементов: субъектов, объектов кредитования, обеспечения. [6].

Объектом кредитования выступает цель, на которую предоставляется инвестиционный кредит (приобретение сельскохозяйственной техники, оборудования, обновление основных фондов, строительство).

Обеспечением является земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые представляют собой гарантию возврата кредита наряду с финансовым состоянием заемщика. [7].

Главным институтом предложенной в ипотечной системе может стать Ипотечный Земельный Банк с контрольным пакетом государства в его уставном капитале. Уставный капитал банка может формироваться за счет:

- 1) взносов в денежной форме;
- 2) внесения земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности.

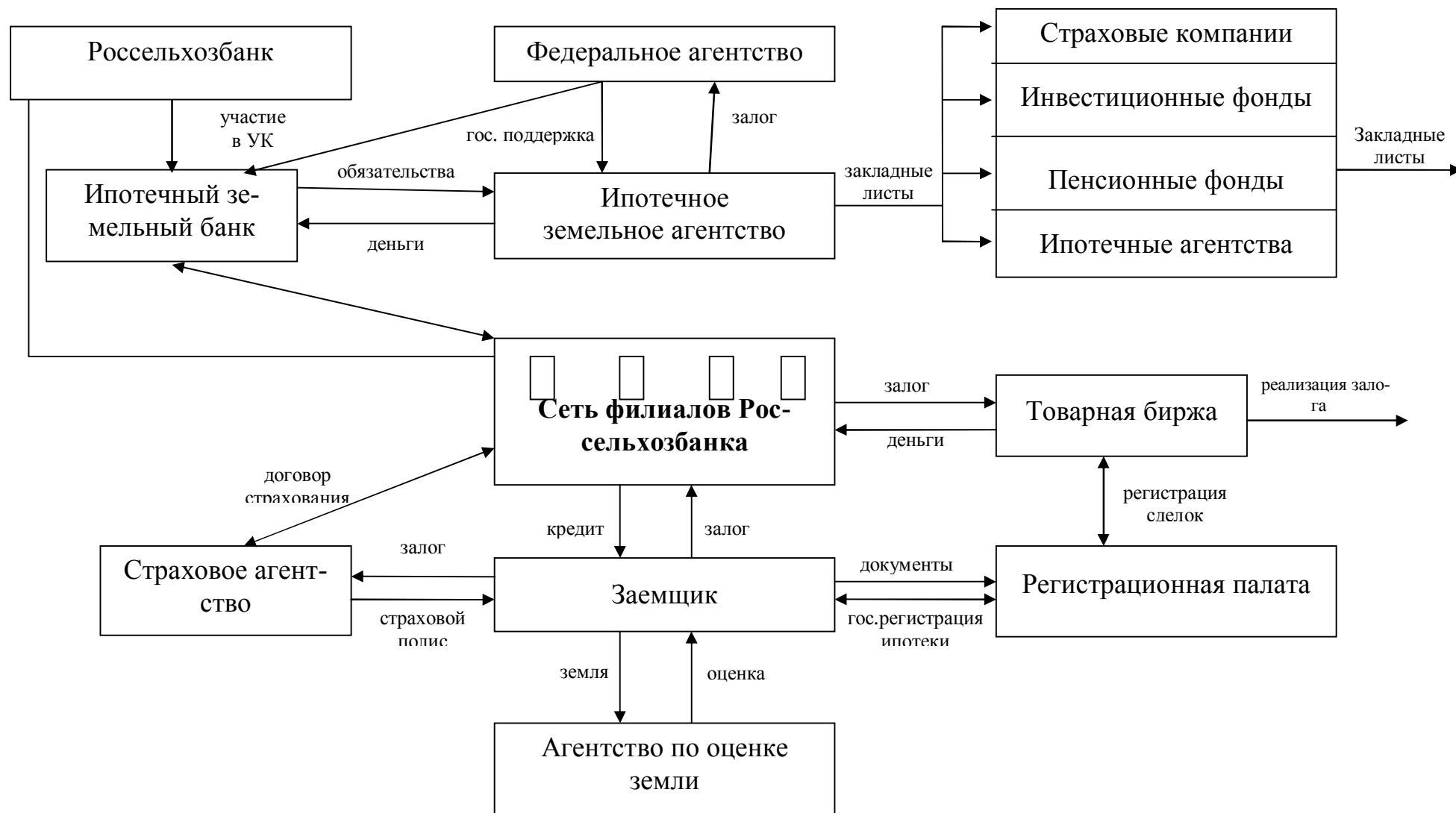


Рис. 1. Перспективная организационно-экономическая модель системы ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель

По нашему мнению, целесообразно создать Ипотечный Земельный Банк на уровне Российской Федерации и сеть Земельных банков на уровне регионов.

На федеральном уровне Банк будет следить за ходом земельной реформы, проводить кредитную политику в сельском хозяйстве, совершенствовать законодательную базу, способствовать развитию механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения, координировать деятельность всех участников инвестиционного процесса и др.

В данной кредитной модели государственным органам власти необходимо оказывать государственную поддержку банкам в интересах страны и выступать гарантом стабильности ипотечной системы в целях поддержки сельхозпроизводителей.

Основным звеном данной кредитной системы являются сельхозтоваропроизводители (собственники или арендаторы земельных участков). [7].

В настоящее время предприятия сельского хозяйства можно разделить на 3 группы, исходя из их финансового состояния:

- первая группа - рентабельные сельскохозяйственные предприятия с небольшими долгами, но достаточно устойчивым положением. На деятельность этих предприятий должно быть обращено максимальное внимание в виде совершенствования технологического процесса, экономических и организационных механизмов работы;

- вторая группа - низкорентабельные или убыточные хозяйства, которые имеют долги, но в тоже время обладают потенциалом для ведения производства. Данным предприятиям необходима поддержка для улучшения финансовых показателей, замены изношенного оборудования и техники;

- третья группа - убыточные предприятия, которые забросили производственную деятельность и существуют лишь на бумаге. Они должны пройти через процедуру банкротства.

Эффективно работающим сельхозпредприятиям необходимо предоставить доступ к фондовому рынку для развития финансовых инструментов (фьючерсы, складские свидетельства, закладные) в сельском хозяйстве при расчетах за сельскохозяйственную продукцию. Необходимо также осуществить выпуск векселей банка для удобства и ускорения расчетов в данной отрасли.

В современных условиях сельхозпредприятиям проблематично получить кредит, так как банки не рискуют выдавать деньги убыточным хозяйствам без ликвидной стоимости. Для сокращения банковских рисков с одной стороны и для поддержки сельхозтоваропроизводителей с другой, желательно использовать систему с замкнутым циклом производства «производство - заготовка - переработка - сбыт». Цепочка может быть построена за счет формирования заказа с конечного потребителя продукции.

Работа данной схемы инвестиционного проекта заключается в следующем. На основании потребности конкретного потребителя и величины желаемого кредита заемщика оптовым покупателем продукции заключается соглашение с товаропроизводителем под гарантию банка. То есть создается взаи-

мосвязанная цепочка субъектов и конкретного заказа, под который выдается кредит. Первым и главным преимуществом данной схемы является то, что каждый из этих участников осведомлен о ситуации на рынке, о ценах и объемах выпуска и реализации продукции. Это дает достаточно высокую гарантию возврата средств, а также возможность кредитовать убыточные хозяйства, так как банк может отслеживать все финансовые потоки клиентов в соответствии с соглашением. Вторым плюсом этой цепочки является ориентация на отечественных производителей и потребителей, что в результате приведет к снижению цен на конечный продукт. Дополнительным фактором снижения цен является то, что в цену продукта будет включен лишь один кредит, а не несколько, если бы в банк обратились также и другие участники цепочки.

Система ипотечного кредитования под залог земли предусматривает наличие страховых агентств, которые необходимы в связи с тем, что для выдачи долгосрочного ипотечного кредита обязательно страхование имущества заемщика. Страховые компании должны учитывать особенности сельскохозяйственного производства.

Все кредитные документы по регистрации сделок (договоров ипотеки) должны быть зарегистрированы в региональных органах юстиции. Для этих целей существует Единая Регистрационная палата.

На данном этапе достаточно трудно осуществить функционирование такой сложной организационной системы, включающей в себя сеть земельных банков. Это требует крупных финансовых вложений. Для избежания подобных затрат на первоначальном уровне целесообразно использовать разветвленную филиальную сеть «Россельхозбанка», на которую можно возложить дополнительные функции по ипотечному кредитованию под залог земли. В подобном случае уставный капитал Ипотечного земельного банка может формироваться за счет долевого участия ОАО «Россельхозбанк» и государства. Лишь при высокой степени интенсивности оборота сельскохозяйственных земель и сделок по залог, следует рассмотреть вопрос об открытии специализированных земельных банков, функции которых будут значительно расширены: ведение базы данных о наличии и движении земельных участков, находящихся в залоге; проведение политики эффективного землепользования угодьями и разработка региональных программ кредитования под залог земли; участие в аукционах, контроль за деятельностью страховых, оценочных агентств.

Основные преимущества ипотечного кредитования заключаются в привлечении дополнительных инвестиций в сельскохозяйственное производство, предоставлении возможности приобретать новые и более продуктивно использовать существующие земли, а также в переливе капитала из других отраслей экономики в сельское хозяйство. Ипотечный кредит должен быть использован исключительно по целевому назначению, направлен на пополнение основных фондов или на реализацию инвестиционного проекта по реорганизации и возрождению сельских хозяйств. Таким образом, основная функция Ипотечного земельного банка должна заключаться в выдаче долгосрочных кредитов под залог сельскохозяйственных угодий под процентную

ставку на 2-3 пункта превышающую показатель текущей инфляции при наличии четко проработанного бизнес-плана.

Функционирование данной системы возможно, на наш взгляд, только в том случае, если государство будет способствовать формированию эффективного кредитного механизма АПК и будет иметь решающее значение в определении экономического состояния сельского хозяйства.

Библиографический список

1. Вишняков И.В. Методы и модели оценки кредитоспособности заемщиков. - СПб: Издательство СПбГИЭА. - 1998. - С. 18-44.
2. Володин А.А. Основные элементы ипотечного кредитования // Экономика. Предпринимательство. - 1993. - № 2.
3. Гарипова З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных экономических институтов // Банковское дело. - 2004. - № 1. - С.20-24.
4. Евтух А.В. Ипотека: история и современность. // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2000. - № 4. - С.24-27.
5. Комаров В.И. Кредитование инвестиционных проектов предприятий АПК // Экономика сельского хозяйства России. - 2004. - № 4. - С.30-33.
6. Пышенкова И.В. Ипотечное кредитование сельскохозяйственных предприятий в условиях перехода к рынку. Труды Независимого Аграрно-Экономического Общества России. Выпуск I. Проблемы формирования аграрного рынка России. - 1997. - С.304-305.
7. Хицков А.А. Проблемы кредитного обеспечения сельскохозяйственных предприятий в регионе // АПК: экономика и управление. - 2000. - № 9. - С.39-43.