

УДК 347.27:332+336.5:63

**В.Н. Гердий**, заведующий сектором

**Т.А. Запрудская**, научный сотрудник

Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси

## **Ипотека земли как форма экономического оборота и привлечения инвестиций в сельское хозяйство**

*Аннотация. В статье представлены основные направления совершенствования ипотечного кредитования в сельском хозяйстве Республики Беларусь; предложены варианты проведения аукционов по передаче земель в частную собственность с возможностью получения кредита либо ссуды для инвестирования в развитие сельскохозяйственного производства.*

*Ключевые слова: аукцион, залог земли, земли сельскохозяйственного назначения, ипотечное кредитование, рынок земли, цена, экономический оборот.*

### **Введение**

Одним из важнейших составных элементов рынка и эффективным инструментом ускорения капитализации земли является ипотека. В странах с развитой рыночной экономикой она является основным инструментом внебюджетного финансирования. Земля – наибольшая ценность для работников села, поэтому наличие права ее залога – важный стимул для эффективного сельскохозяйственного производства. Мировой опыт свидетельствует, что фермеры закладывают свою землю под кредиты для оплаты текущих производственных затрат, покупки техники и нередко покупки дополнительной земли. Залоговая стоимость сельскохозяйственных земель, как правило, составляет не менее 70 % ее рыночной цены.

### **Материалы и методы**

Теоретической и методологической основой исследования послужили законодательные акты Республики Беларусь, в качестве информационного материала использовались также труды отечественных и зарубежных ученых. В процессе исследований применялись следующие методы: аналитический, абстрактно-логический, монографический, графический, сравнения и др.

### **Результаты исследований**

В Беларуси потребность в залоговых операциях с землей достаточно велика, что обосновывается тяжелым финансовым положением

сельскохозяйственных организаций. Большинство из них не имеют ни денежных, ни материальных средств. У государства также нет достаточного капитала как на поддержку сельскохозяйственного производства в целом, так и развитие фермерства.

Существующая система кредитования из-за высоких процентов превратила аграрную отрасль в неэффективный объект финансирования. Выходом из этой ситуации могут быть: льготное государственное кредитование, товарный кредит под будущий урожай, лизинговые операции, привлечение негосударственных средств в агропромышленное производство. Однако эти формы приемлемы для немногих благоприятных в финансовом отношении хозяйств. В основной же массе сельскохозяйственные организации не имеют возможности использовать эти системы из-за отсутствия гарантийных обязательств.

Залог земли служит дополнительным обеспечением банковских кредитов. Этим и объясняется интерес к залому земли как со стороны сельскохозяйственных товаропроизводителей, так и кредитных учреждений. Здесь необходимо только поддержать баланс интересов двух участников залогового процесса – залогодателя и залогодержателя. Их взаимодействие должно преследовать единственную цель – улучшение экономического состояния сельскохозяйственных предприятий (табл.).

Основными направлениями совершенствования ипотечного кредитования в сельском хозяйстве, по нашему мнению, являются:

- совершенствование оценки земель и недвижимости в сельском хозяйстве;
- совершенствование законодательно-правовой базы залога земель сельскохозяйственного назначения;
- формирование институциональной основы развития залоговых отношений в сельском хозяйстве;
- установление институциональной связи между ипотекой и залогом сельскохозяйственной продукции;
- государственная поддержка системы ипотечного кредитования и залога сельскохозяйственной продукции;
- внедрение земельных аукционов и механизма аукционных цен на земельные участки;
- совершенствование регулирования, связанного с процедурой изъятия заложенного имущества.

Основополагающей предпосылкой формирования ипотечного кредитования в сельском хозяйстве является совершенствование законодательно-правовой базы залога сельскохозяйственных земель.

В настоящее время действующие законодательные акты, такие как Конституция Республики Беларусь, Гражданский кодекс Республики Беларусь,

Таблица. Конечные цели субъектов рынка ипотечных кредитов

Субъект рынка ипотечных кредитов	Собственные цели субъекта
Заемщик (залогодержатель)	Максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов для организации или реконструкции действующего производства
Банк-кредитор (залогодатель)	Максимизация доходности активных операций; ограничение рисков и обеспечение возвратности ссудного капитала
Инвестор	Максимизация прибыли от капитала, обеспечение обязательств по накладной
Государство (общество)	Капитализация недвижимого имущества и обеспечение его оборотоспособности; неинфляционная поддержка сферы материального производства; уменьшение разрыва между производительным и финансовым капиталом; пополнение доходной части бюджета и обслуживание внутреннего долга; создание условий для эффективного функционирования системы ипотечного кредитования

Кодекс Республики Беларусь о земле не обеспечивают в полной мере достаточную законодательно-правовую базу для регулирования залоговых отношений в отрасли.

Основное противоречие между вышеуказанными законодательно-правовыми актами – Гражданским и Земельным кодексами относительно залога земли как главного средства производства в сельском хозяйстве. Кроме того, данные законодательно-правовые акты недостаточно учитывают специфику сельскохозяйственного производства, залога земель сельскохозяйственного назначения, обусловленную особенностями ведения воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве. В связи с этим существует необходимость в принятии специального закона о залоге земель сельскохозяйственного назначения, который бы регламентировал ипотеку земли в сельском хозяйстве. Возможная схема взаимодействия субъектов по реализации ипотечного кредитования в сельском хозяйстве представлена на рисунке 1.

Таким образом, одним из важнейших вопросов совершенствования ипотечного кредитования в сельском хозяйстве является формирование институциональной основы развития залоговых отношений в отрасли. В связи с нахождением сельскохозяйственных земель в исключительной собственности государства было бы целесообразным передать право на осуществление операций по залогу земель сельскохозяйственного

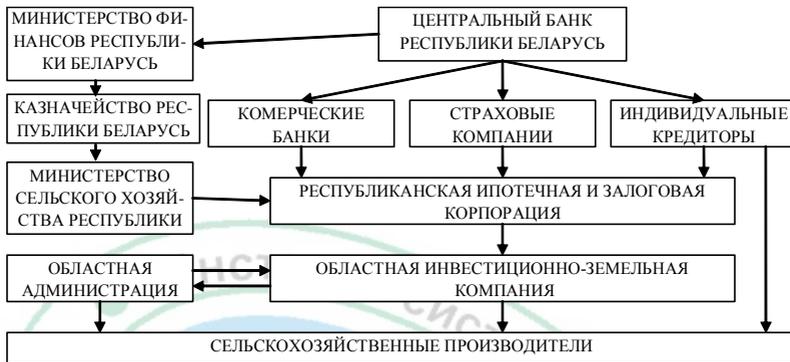


Рис. 1. Система ипотечного кредитования в сельском хозяйстве

назначения, а также сельскохозяйственной продукции специальной корпорации, действующей в рамках Министерства сельского хозяйства Республики Беларусь. При этом с целью исключения монополизации ипотечных и залоговых операций государственной структурой данные функции должны быть сохранены за коммерческими банками, а также предоставлены страховыми компаниями, индивидуальными кредиторами и т. д. Это позволит обеспечить конкуренцию при предоставлении ипотечных и залоговых кредитов для сельскохозяйственных производителей и будет способствовать привлечению дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство.

В связи с вышеизложенным в условиях становления и развития рынка земли особое значение приобретает определение залоговых цен на землю, которые должны базироваться на рыночных ценах на сельскохозяйственные земли, которые, в свою очередь, формируются на основе аукционных цен. Основой определения рыночной цены может выступать соотношение между земельной рентой и ссудным процентом, а стартовая аукционная цена земли может выступать в качестве базы для расчета ее залоговой цены. При этом, на наш взгляд, приемлемым как для финансовых институтов, так и для сельскохозяйственных производителей будет являться уровень залоговой цены, равный 70 % от стартовой аукционной цены земли.

Что касается механизма проведения аукционов, то в Кодексе Республики Беларусь о земле земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются в частную собственность по результатам аукционов (ст. 34). В этой связи нами предлагаются два варианта организации проведения таких аукционов.

Первый вариант – кредитно-инвестиционный, предусматривающий организацию аукционов по продаже в собственность земель сельскохозяйственного назначения с условием инвестирования средств в развитие

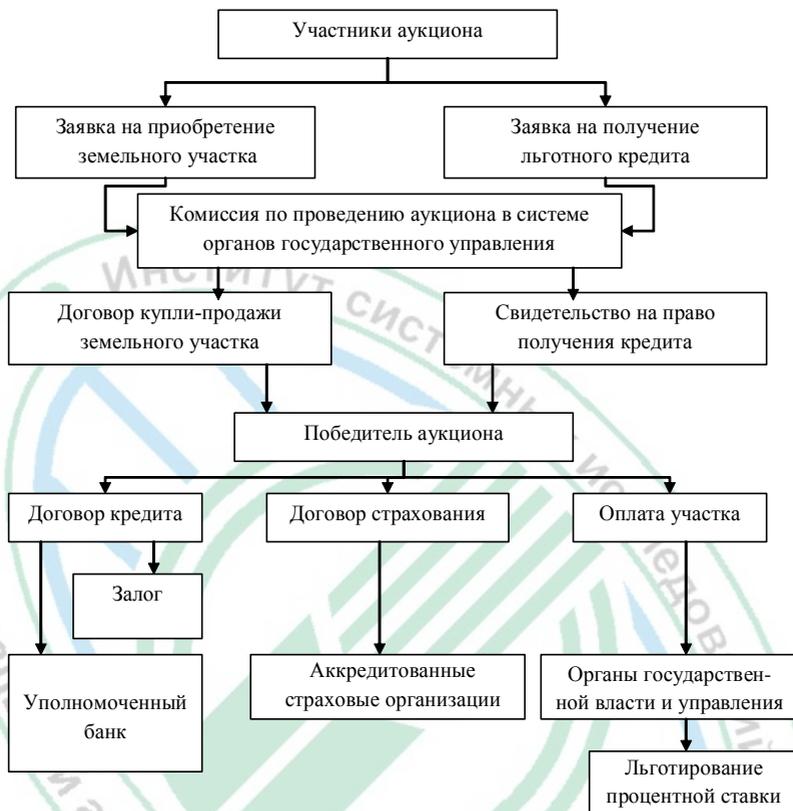


Рис. 2. Организация кредитно-инвестиционного варианта проведения аукциона

сельскохозяйственного производства (рис. 2). При этом Комиссией по проведению аукционов может выдвигаться разнообразный перечень требований к участникам аукциона: сохранение плодородия почвы, соблюдение методов рационального землепользования с учетом требований земельного и природоохранного законодательства; трудоустройство работников села; создание социальной инфраструктуры; выполнение требований местных органов власти в части ценообразования на продукцию, условий ее реализации, экспорта и т. д.

Особенностью данного варианта является возможность получения победителем льготного целевого кредита для инвестирования в сельскохозяйственное производство в соответствии с разработанным бизнес-планом, в котором рассчитаны ключевые параметры инвестиционной программы – выкупная цена, объем инвестиций, срок погашения

кредита и процентов по нему. При применении залоговой схемы участник аукциона обязан представить в инвестиционную комиссию сведения о составе имущества, предлагаемого в качестве залога, с приложением актов независимой оценки.

Особого регулирования требует установление санкций за нарушение условий аукциона, где необходимо предусмотреть право продавца (органа государственной власти) на прекращение права собственности сельхозпроизводителя на земельный участок в установленном законом порядке и его изъятие при нарушении условий их использования.

Второй – бюджетно-инвестиционный вариант предусматривает использование крупных объемов бюджетных ресурсов, аккумулируемых в специальный целевой бюджетно-инвестиционный фонд, размещаемый в уполномоченном банке на различных условиях, в том числе с возможной передачей в доверительное управление (рис. 3).

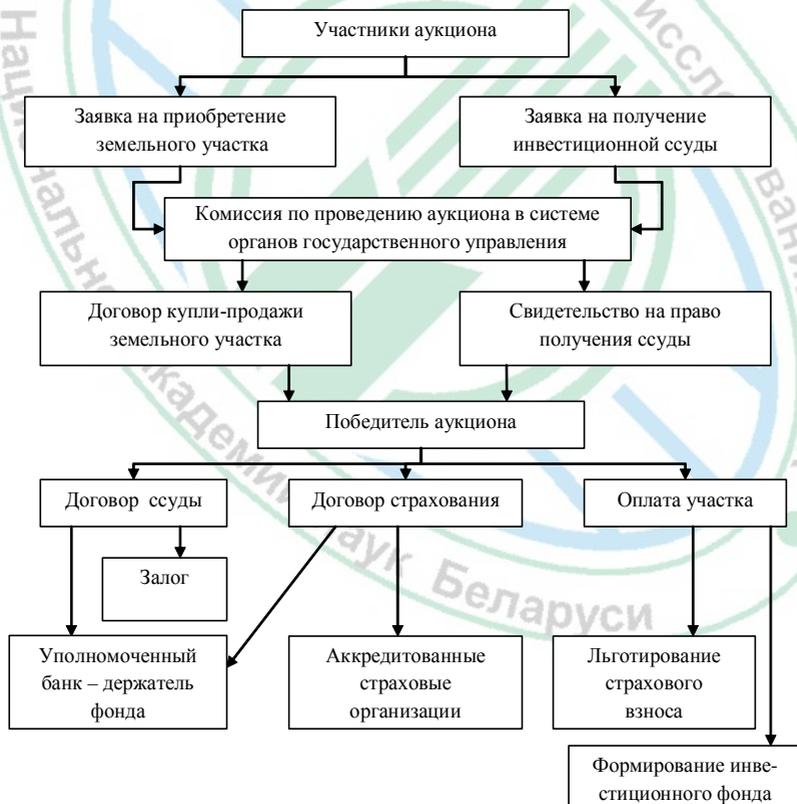


Рис. 3. Организация бюджетно-инвестиционного варианта проведения аукциона

Принципиальная особенность данного варианта состоит в том, что финансирование предлагаемых на конкурсе инвестиционных программ осуществляется из целевого фонда в виде кредита под низкий процент или в виде займа. При этом средства от продажи земель сельскохозяйственного назначения могут направляться как на пополнение средств целевого фонда с зачетом в сумму кредита (займа), так и на льготирование страховых выплат при обеспечении заемщиком обязательств по схеме страхования возможных исков.

## **Заключение**

Таким образом, потребность в залоговых операциях с землей в Беларуси достаточно велика, что обосновывается тяжелым финансовым положением сельскохозяйственных предприятий. Действующие законодательные акты Республики Беларусь (Конституция, Гражданский кодекс, Кодекс о земле, Закон «Об ипотеке») не обеспечивают в полной мере достаточную законодательно-правовую базу, обусловленную особенностями ведения воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве. В связи с этим существует необходимость в принятии специального закона о залоге земель сельскохозяйственного назначения, который бы регламентировал ипотеку земли в сельском хозяйстве, где было бы целесообразным передать право на осуществление операций по залогу земель сельскохозяйственного назначения, а также сельскохозяйственной продукции специальной корпорации, действующей в рамках Министерства сельского хозяйства Республики Беларусь.

Вместе с тем это не должно привести к монополизации ипотечных и залоговых операций государственной структурой. Право осуществления вышеуказанных операций должно быть сохранено и за коммерческими банками, а также предоставлено страховым компаниям, индивидуальным кредиторам и т. д. Все это позволило бы обеспечить конкуренцию при предоставлении ипотечных и залоговых кредитов для сельскохозяйственных производителей, способствовало бы привлечению дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство.

### ***Список использованных источников***

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь, 17 мая 2011 г., № 262-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле, 23 июля 2008 г., № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.

3. Об ипотеке: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2012.

4. Разработка методических основ экономического механизма земельных отношений, включая стоимость земли, платность землепользования, арендную плату и залоговую стоимость земли: отчет о НИР / Центр аграрной экономики Ин-та экономики НАН Беларуси; рук. В.Ф. Бондарчук. – Минск, 2007. – 132 с. – № ГР 20061460.

*Материал поступил в редакцию 09.10.2013 г.*

