

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ ИПОТЕЧНОГО МЕХАНИЗМА В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Шабанова К. З. кзы

В условиях аграрного реформирования значительная роль отводится совершенствованию финансово-кредитной системы. В этой связи важное место может занять ипотечный механизм. С целью лучшего понимания и рассмотрения сути проблемы обратимся к понятийному аппарату, раскрывающему содержание ипотечного механизма.

Среди определений понятия «ипотека» рассмотрим заслуживающие внимания материалы литературных источников.

Термин «ипотека» (*hypotheca*) имеет греческое происхождение. На стадии зарождения отношения она означала столб, который ставили на арендованный участок земли в знак запрета арендатору вывозить с участка «все приведенное, привезенное, принесенное» до погашения задолженности арендодателю. Иначе говоря, находящееся на арендованном участке имущество арендатора считалось находящимся в залоге у арендодателя в обеспечение его требований по арендной плате, что и подтверждалось ипотекой [1, с. 155].

Под другим углом зрения рассматривал сущность ипотеки Дегай П. Он утверждает, что «...у римлян залог различался от ипотеки тем, что при первом имение, служившее обеспечением, поступало во владение кредитора, а при последней образовало, без ввода во владение, одно право на удовлетворение определенной собственностью» [2, с. 29–30].

Углубленное и подробное понимание сути ипотеки приведено в Энциклопедическом словаре Ф. А. Брокгауза и И. А. Ефрона. Отмечается, что «ипотека представляется для кредитора самым верным средством получить обеспечение... Ипотека есть вещное право, но оно становится вещным лишь с внесением его

в подлежащую книгу. Ипотека лежит на имении, независимо от перемены собственника.

Ипотечное право имеет дополнительный характер и самостоятельно существовать не может. Недействительность или прекращение требования влечет за собой недействительность или прекращение ипотеки, но не наоборот. В связи с этим находится начало специальности ипотеки, заключающееся в точном определении... суммы, до которой ипотека простирается, и недвижимости, составляющей предмет обеспечения. Правооснованием ипотеки может быть закон, договор, завещание и судебное решение, вследствие чего ипотеки бывают: 1) законные, 2) договорные, 3) завещательные и 4) судебные» [3, с. 294–295]. Из перечисленных видов ипотек особый интерес представляет судебная или принудительная ипотека. Этот вид ипотеки был принят и российским проектом вотчинного устава, который предоставлял право установления на основании судебного решения или государственного указа принудительной ипотеки не только правительственным, но и земским, городским и общественным учреждениям, в отношении причитающихся им сборов [3, с. 295–296].

Современное состояние экономики сельского хозяйства, а также уровень развития имущественного оборота дают основания полагать, что ипотечный механизм может реализовать свой потенциал в системе экономических отношений. В этой связи крайне важно сформулировать основные методические подходы, которые должны лежать в основе формирования и использования ипотечного механизма в аграрной сфере.

В широком смысле слова формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве

означає створення основи регулювання відносин суб'єктів (учасників) інвестиційного процесу, преследуючого цілі підвищення плодючості сільськогосподарських угідь і їх раціональне використання, досягнення конкурентоспроможного і ефективного сільськогосподарського виробництва, а також створення сприятливих соціальних і житлових умов на селі.

В більш вузькому сенсі формування іпотечного механізму передбачає:

- забезпечення правової бази, кореспондуючої з основними законами ринкової економіки застосованою до аграрного сектору;
- створення ринкової інфраструктури, адекватної особливостям обороту сільської нерухомості, а також механізму взаємодії її елементів;
- обґрунтування системи критеріїв оцінки інвестиційних проєктів, методики визначення іпотечно-залогової вартості об'єкта нерухомості і її співвідношення з величиною іпотечних кредитів в межах сільськогосподарської галузі виробництва;
- розробка моделей мобілізації іпотечного капіталу;
- формування фонду сільськогосподарського іпотечного кредитування і його використання при безпосередньому участі органів державного управління;
- забезпечення системи заходів підтримки сільськогосподарських виробників на початковому етапі освоєння іпотечного механізму (предоставлення пільгового на освоєння іпотечного кредиту, право викупу майна, на яке звернено стягнення і т.д.).

Формування іпотечного механізму передбачає публічно-правове і приватно-правове регулювання. Це означає, що умови і гарантії інвестування повинні визначатися необхідністю поєднання інтересів індивідуальних інвесторів з суспільними інтересами. В публічно-правовому регулюванні чітко прослідковуються вертикальні відносини суб'єктів іпотечних відносин з державною владою: суб'єкти іпотечних відносин знаходяться в підвладному положенні, яке забезпе-

чує їм правові гарантії і захист держави. Суть приватно-правового регулювання розглянутих відносин полягає в визначенні організаційно-правових форм суб'єктів інвестування, наділенні їх відповідним статусом, а також правами і обов'язками по відношенню один до одного. В приватно-правовому регулюванні спостерігаються горизонтальні відносини між суб'єктами інвестиційного процесу з рівним статусом, наділених самостійністю і волею. Суб'єкти залучаються в інвестиційний процес економічним інтересом і власністю, а держава визначає умови і межі зовнішньої свободи в їх взаємодії один з одним.

В сфері іпотечних відносин беруть участь численні суб'єкти, функціонуючі в межах різних видів і форм власності. Їх різноманітність породжує не тільки вертикальні і горизонтальні відносини, але і діагональні зв'язки різних по статусу суб'єктів. Діагональними можна вважати відносини між комерційними банками, привабливими грошовими засобами, і індивідуальними, і приватними інвесторами, здійснюють портфельні інвестиції; відносини по приводу інвестування акціонерного капіталу банку в вигляді позик і кредиту в сільськогосподарське виробництво. Відомо, що формування кредитного фонду комерційних банків здійснюється не тільки за рахунок власного капіталу кредитних установ, але і шляхом залучення грошей в вигляді вкладів, депозитів і з інших джерел тимчасово вільних грошей різних власників. Тому повністю обґрунтовані вимоги Центрбанку РФ по захисту вкладників через механізми грошово-кредитного регулювання.

Аналіз існуючого законодавства виявив, що встановлена ​​права землекористувача на відмову від своїх прав, не передбачаються умови його здійснення. Сучасне законодавство має тенденцію до відхилення від рішення процедурних питань, або взагалі їх не регулюючи, або переносячи таке регулювання в сферу компетенції відповідних органів.

Передача регулирования условий реализации прав в подведомственную сферу нормотворчества влечет за собой опасность, что при этом преобладают ведомственные интересы над интересами субъектов права.

Поэтому необходимо, чтобы ипотечные права, распространяющиеся на сельскохозяйственную недвижимость, в том числе и земельные участки, а также порядок их реализации в максимальной степени регулировались законом.

Совершенствование финансово-кредитного механизма в сельском хозяйстве должно быть закреплено законодательными и нормативными актами, регуливающими финансирование и систему ипотечного кредитования именно этой отрасли. Закон о займах для развития сельского хозяйства представляет собой меру, в соответствии с которой правительство определяет условия финансирования отрасли и гарантий по сельскохозяйственным займам, предоставляемым коммерческими банками и другими кредиторами, а также ответственность сторон. Поэтому на уровне закона необходимо, во-первых, определить условия и права всех сельхозтоваропроизводителей для получения займов и гарантий; во-вторых, определить виды и основные правовые формы осуществления поддержки; в-третьих, определить меры ответственности, в том числе и государственных органов, за нарушение сроков предоставления и уменьшение размера поддержки, а также неэффективное и нецелевое использование средств и т. п. Это очень важно, поскольку данным законом обеспечиваются гарантии сохранения капиталов инвесторов при соблюдении ими оговоренных условий, а также устанавливается потолок нормы процента.

Эффективность использования ипотечного механизма зависит от организации финансовых условий реализации его потенциала. В реальной действительности их создание предполагает формирование фонда развития системы сельскохозяйственного ипотечного кредита при государственном регулировании. При этом часть фонда формируется на возвратной и платной основе, другая – за счет

взносов (паевых) участников инвестиционного процесса.

Одним из обязательных условий формирования ипотечного механизма является целевой характер ипотечных ссуд. В частности, в рамках сельского хозяйства средства предоставляются на цели сельскохозяйственного производства, улучшения сельхозугодий, защиту окружающей среды, покупку сельскохозяйственной недвижимости и возведение основных производственных помещений и приобретение оборудования, а также решение жилищной проблемы и создание социальной инфраструктуры села. Как правило, связанные с агробизнесом проекты разрабатываются частными инвесторами, а инициаторами проектов общенационального и социального характера являются правительство федерального, регионального и местного уровня.

При использовании ипотечного механизма в сельском хозяйстве необходимо иметь в виду, что освоение этой сложной формы финансово-кредитных отношений целесообразно в том случае, когда ипотечный капитал будет направляться на реализацию эффективных конкурентоспособных и ресурсосберегающих инвестиционных проектов и отчасти решение проблемы жилья и развития инфраструктуры на селе. При этом следует иметь в виду, что частные инвестиции, включая иностранные, в значительной мере могут быть направлены на освоение проектов в сфере производства и сбыта сельскохозяйственной продукции и продовольственных товаров. Государственные инвестиции, в отличие от первых, могут быть направлены на решение социальных проблем села и развитие инфраструктуры.

С целью эффективного использования заемных средств и достижения целей инвестиционных проектов ипотечные ссуды должны быть доступными, оптимального размера, предоставлены в нужное время и в нужном месте, с максимальной гибкостью при погашении. Как правило, крупные коммерческие банки не заинтересованы в обслуживании долгосрочных займов предприятий малых форм агробизнеса, так как ссудные проценты не всегда покрывают операционные, административные и другие издержки ипотечных

кредиторов. Поэтому наряду с участием акционерных и кооперативных коммерческих банков целесообразно создание сельскохозяйственных кредитных кооперативов, обществ взаимного кредитования, оперирующих на ограниченных территориях.

На данном этапе развития рыночных отношений необходимо использовать различные формы обеспечения исполнения обязательств в соответствии с Гражданским кодексом Азербайджанской Республики. Помимо основного обеспечения ипотечного кредита в форме обращаемых на рынке сельскохозяйственной земли и строений, недвижимого имущества, находящегося в личной собственности, в зависимости от целей ипотечного кредита, в обеспечении могут использоваться гарантии третьих лиц, полисы страхования жизни, акции, депозиты, жилая собственность. Например, начинающие фермеры обеспечивают полис страхования жизни на сумму всего займа. Когда срок кредитования истекает, накопленные суммы могут использоваться на погашение основного долга и задолженности по процентам.

Развитие ипотечного механизма в значительной мере зависит от динамики земельных цен и оценок. В этой связи нужен мониторинг оборота сельской недвижимости с целью установления обоснованного соотношения между размером ссуды и стоимостью предмета ипотеки. Это соотношение будет варьироваться от 50 до 80 % оценочной стоимости предмета ипотеки. Взаимосвязь отношения величины ссуды к оценочной стоимости предмета ипотеки и срока погашения занимает одно из главных мест в условиях формирования ипотечного механизма. Так, увеличение срока погашения или отношения суммы кредита к ипотечно-залоговой стоимости сельскохозяйственной недвижимости повышает стоимость займа для клиента, что, в свою очередь, повышает степень кредитного риска. Кредиторы в таких условиях будут стремиться сократить сроки кредитования из-за повышения степени риска неуплаты по ссуде, риска процентной ставки и допущения убытков. Наряду с этим соотношение «ипотечно-залоговая стоимость/ссуда» зависит от срока, на который испра-

шивается ссуда. Например, 10-летняя ссуда может быть предоставлена в сумме 75 % оценочной стоимости предмета ипотеки, в то время как 25-летняя может ограничиваться 50 % оценочной стоимости имущества.

Важным условием формирования и использования ипотечного механизма в сельском хозяйстве является уровень развития рыночных отношений. Известно, что в России уровень личных сбережений и доходов не значителен, а предпосылки участия коммерческих банков в становлении рынка ипотечного капитала без развитой системы страхования не велики. Поэтому необходимо создание отлаженного и гарантированного рынка ипотечного капитала, опирающегося на участие государства, для мобилизации долгосрочных ресурсов и их распределения на всей территории Азербайджанской Республики. Вторичный рынок имеет место тогда, когда первичные кредиторы и инвесторы покупают и продают или обменивают облигации, предоставленные ипотечные ссуды, договоры по ипотеке (закладные) с использованием инструмента уступки требований. При этом главная экономическая задача вторичного рынка – обеспечить кредиторам возможность продать первичную ипотечную ссуду, а на полученные средства предоставить новый кредит на местном рынке. Например, районы, испытывающие недостаток накопленный для формирования источников кредитования, могут привлекать дополнительные ресурсы из регионов, где имеется избыток накоплений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданско-правовое регулирование банковской деятельности : учеб. пособие / под ред. проф. Е. А. Суханова. – М. : Учебно-консультационный центр ЮрИнфоР, 1994. – 256 с.
2. Дегай П. Ипотечные системы и влияние их на финансы и вообще на государственное благосостояние / Дегай П. – С.Пб. : [б. и.], 1849. – 468 с.
3. Энциклопедический словарь Ф. А. Брокгауз и И. А. Ефрон. – С.Пб. : Типолиитография И. А. Ефрона, 1894. – С. 294–302.