

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ

О.Б. ЛЕПШКЕ,

доктор экономических наук, первый заместитель директора по научной работе ВНИЭТУСХ, советник отдела развития земельной ипотеки Управления координации работ по государственной программе развития АПК

ОАО «Россельхозбанк», г. Москва

Ключевые слова: *правовое регулирование ипотеки, земельная ипотека, ипотечный кредит, сельскохозяйственные земли.*

Сельское хозяйство является одним из ведущих секторов экономики России. В этом секторе производится более 5,5% ВВП и занято 11,5% трудовых ресурсов страны. Экономический спад производства, продолжавшийся в течение последних пятнадцати лет, привел к затяжному кризису финансово-кредитной и инвестиционной деятельности в сельском хозяйстве. Несмотря на принимаемые в последние годы меры по оживлению аграрной экономики, финансовое состояние большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей продолжает оставаться все еще крайне неустойчивым.

Как вытекает из требований Федерального закона №264 от 29 декабря 2006 г. "О развитии сельского хозяйства", главным условием восстановления производственного потенциала агропромышленного комплекса страны, преодоления его экономического и технологического отставания является привлечение в аграрный сектор экономики

долгосрочных финансовых ресурсов. Основная проблема заключается в том, что бюджетные средства, выделяемые на поддержку сельского хозяйства, крайне ограничены и не способны обеспечить его инновационное развитие. Доля бюджетных инвестиций в агропромышленное производство составляет менее 1% расходной части федерального бюджета. Непосредственно в доходах сельскохозяйственных товаропроизводителей эти инвестиции составляют не более 8-9%, что в несколько раз меньше, чем в странах ЕС и США. Собственных же средств для этого из-за финансовой нестабильности большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей крайне недостаточно.

Современные экономические реалии в сельском хозяйстве России требуют активизации использования всех возможных источников финансирования инвестиционных проектов. Одним из таких источников, который еще практически мало задействован, является



земельно-ипотечный кредит под залог земли. Особое место земельно-ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется тем, что банковское финансирование, обеспечиваемое путем ипотеки земли, является одним из самых проверенных в мировой практике надежных и безопасных способов привлечения внебюджетных инвестиций в реальную экономику. Важнейшее преимущество этого вида кредитования заключается в его долгосрочности и сравнительно большом объеме ссуды, что дает возможность заемщику, с одной стороны, более обоснованно планировать свой бюджет и уверенно развивать производство, а с другой - ускорять оборот капитала и получать дополнительную прибыль. Ипотечные кредиты удобны для финансирования в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, то есть небольшими взносами. Это особенно важно в условиях переходной аграрной экономики, в которой основными субъектами кредитных отноше-

***Mortgage legal regulation,
the ground mortgage,
mortgage credit, farmlands.***

ний являются малые и средние сельскохозяйственные коммерческие организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели. Являясь неотъемлемой частью кредитно-финансовой системы АПК, земельная ипотека служит одним из инструментов совершенствования кредитно-финансовых отношений в аграрном секторе, обеспечивая сопряжение рынков земли, ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг.

Земельная ипотека может оказывать позитивное влияние и на процессы, происходящие на рынке сельскохозяйственных земель. Являясь его важнейшей составляющей, она служит достаточно эффективным инструментом вовлечения сельскохозяйственных земель в активный экономический оборот и превращения их в реальный актив с соответствующими стоимостными и ценовыми характеристиками, когда использование других экономических и правовых механизмов усложнено или экономически нецелесообразно.

В современном российском законодательстве ипотека недвижимости является сложным гражданско-правовым и социально-экономическим институтом. Его функционирование обеспечивается не только нормативными правовыми актами, непосредственно регулирующими ипотечные отношения, но и рядом других, регулирующих соответствующие виды деятельности: гражданский оборот и имущественные отношения, земельные отношения, оценочную, банковскую и финансовую деятельность и т.д. Поэтому вполне закономерно, и это подтверждается опытом Россельхозбанка по реализации пилотных программ земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, что результативность формирования института земельной ипотеки в сельском хозяйстве определяется не только организационными, социальными и экономическими условиями, но во многом и состоянием нормативной правовой базы, регулирующей земельно-ипотечные и смежные с ними отношения.

В процессе реализации пилотных программ высветился ряд проблем правового характера, сдерживающих развитие ипотеки сельскохозяйственных земель и оказывающих существенное влияние на кредитную политику банков. Основная заключается в том, что существующие правовые механизмы главным образом сориентированы на жилищную ипотеку и не учитывают особую специфику земельно-ипотечных отношений в сельском хозяйстве. Земельные участки, используемые в сельскохозяйственном производстве, являются главным средством производства, а

не просто операционным и пространственным базисом для размещения строений, сооружений, как, например, при залоге предприятий. Это во-первых. Во-вторых, земли сельскохозяйственного назначения как самостоятельная категория имеют особый правовой режим использования и охраны. Причем большая часть этих особенностей прямо связана с характером и целевым использованием земель, ограничениями по владению, пользованию и распоряжению, процедурой обращения взыскания и реализации и т.д. Кроме того, на формирование земельно-ипотечных отношений большое влияние оказывает многоукладность современной аграрной экономики, поскольку она существенно расширяет сферу ипотечных отношений, субъектами которых выступают различные категории сельскохозяйственных товаропроизводителей: крупные, средние и малые сельскохозяйственные организации, арендаторы и фермеры, индивидуальные предприниматели и личные подсобные хозяйства и т.д.

В обобщенном виде эти проблемы сводятся к следующему:

1. Недостаточная урегулированность процедуры обращения взыскания и порядка перехода права на земельный участок в случае его реализации с торгов; правовая неопределенность распоряжения земельным участком, перешедшим к залогодержателю в порядке обращения взыскания на него в случае невыполнения залогодателем своих обязательств; отсутствие законодательно закрепленных гарантий кредитной организации в том, что предмет ипотеки может быть обращен по стоимости, исходя из которой заключался кредитный договор.

Реализация заложенного земельного участка представляет собой этап удовлетворения претензий залогодержателя-кредитора из стоимости заложенных земель. В соответствии с Законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" взыскание по требованию залогодержателя на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может осуществляться только по решению суда. Реализация (продажа) заложенного земельного участка, на который обращено взыскание, производится путем продажи его с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. Начальная продажная цена заложенного участка определяется решением суда.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку указанным законом не установлены иные правила. Однако в настоящее время процессуальное за-

конодательство такого порядка не содержит. Поэтому практическое значение имеет порядок проведения публичных торгов, установленный в ГК РФ (ст. 447-449). Суть его сводится к следующему.

Публичные торги по продаже заложенного земельного участка проводятся по месту нахождения этого участка. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемый земельный участок. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. В соответствии с рассмотренными выше особенностями земли (особенно сельскохозяйственных угодий) продажа таких участков должна производиться в соответствии с требованиями Федерального закона "Об обороте сельскохозяйственных земель". Как видим, недостаток действующего порядка обращения взыскания и проведения публичных торгов заключается в том, что он не учитывает особого правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Необходимость более полного урегулирования этих вопросов заключается в том, что с процедурой обращения взыскания связаны не только риск утраты заемщиком права собственности на земельный участок как основное средство производства, но и риск вывода земельного участка из сельскохозяйственного использования.

В целях минимизации указанных рисков и сохранения сельскохозяйственных земель в обороте представляется необходимым закрепить на законодательном уровне особую процедуру обращения взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения и алгоритм его реализации, а также нормы, определяющие права и обязанности залогодержателя по владению, пользованию и распоряжению заложенным земельным участком в случае признания публичных торгов несостоявшимися, зафиксировать четкие гарантии сохранения целевого назначения земельного участка, на который обращено взыскание.

В случае принудительной реализации на публичных торгах земельных участков, на которые обращено взыскание, эти вопросы можно урегулировать следующим образом:

- участвовать в торгах могут только лица, имеющие право на покупку земельных участков сельскохозяйственного назначения в собственности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации, на территории которого находится данный земельный участок;

- преимущественное право покупки земельного участка имеют в порядке очередности: арендаторы данного земельного участка; участники общей долевой или общей совместной собственности; сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства; собственники и пользователи соседних участков, с которыми продаваемый участок может составить единый массив; лица, изъявившие желание заниматься производством сельскохозяйственной продукции;

- при признании повторных торгов несостоявшимися субъект Российской Федерации или муниципальное образование, на территории которых находится земельный участок, могут выкупить его по цене, достаточной для удовлетворения денежных требований кредитора, обеспеченных ипотекой данного земельного участка. Земельный участок, выкупленный субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием в результате несостоявшихся торгов, передается в аренду прежнему собственнику (залогодателю);

- в случае отказа прежнего собственника от предоставляемого ему права аренды земельного участка или в связи с прекращением сельскохозяйственной деятельности, или в результате банкротства, или по иным обстоятельствам земельный участок передается в аренду другой сельскохозяйственной организации или индивидуальному предпринимателю, занимающимся сельскохозяйственным производством в пределах муниципального образования или субъекта Российской Федерации;

- если субъект Российской Федерации либо муниципальное образование по прошествии 30 дней после повторных торгов не выкупили заложенный земельный участок, то залогодержатель вправе оставить его за собой на два года с правом извлекать выгоду из него и с обязательством продать его за это время в соответствии с ограничениями в обороте земель сельскохозяйственного назначения, установленными действующим законодательством;

- по истечении двух лет залогодержатель вправе ходатайствовать перед исполнительным органом субъекта Российской Федерации о продаже заложенного земельного участка на аукционе или конкурсе с изменением его целевого назначения и разрешенного использования;

- в случае отказа в изменении целевого назначения и разрешенного использования непроданный земельный участок либо переходит в собственность залогодержателя, либо безвозмездно передается в собственность субъекта Российской Федерации или соответствующего муниципального образования.

В свою очередь, это потребует внесения в Федеральные законы "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" дополнений, обеспечивающих соотношение норм, регулирующих залог земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, их реализацию на публичных торгах, перевод из одной категории в другую и т.д.

Для снижения кредитных рисков (риск невозврата кредита) необходимо обеспечить кредитору реальную возможность обращения взыскания и реализации заложенного земельного участка, создать условия для быстрого рассмотрения в судебных инстанциях дел, связанных с обращением взыскания на предмет залога.

2. Неопределенность законодательства в отношении возможности залога части земельного участка и сохранения залога при изменении границ заложенного земельного участка.

Такая необходимость, как следует из практики Россельхозбанка, возникает нередко. Исходя из норм Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" возможность залога части земельного участка не исключается. Однако на практике оформление такого кредита связано с большими трудностями как для заемщика, так и для кредитной организации в связи с необходимостью выделения части земельного участка в самостоятельный участок, его межевания и постановки на кадастровый учет, госрегистрации и т.д. Помимо всего прочего это сопряжено с дополнительными затратами для потенциального заемщика и транзакционными издержками для кредитной организации в случае обращения взыскания. В связи с этим существует настоятельная необходимость уточнения как порядка залога части земельного участка, так и процедуры обращения взыскания на него, поскольку в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

3. Отсутствие в законодательстве норм, определяющих порядок установления ипотеки на земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности, и процедуру обращения взыскания на них.

Вопрос этот очень важен, поскольку основная площадь приватизированных сельскохозяйственных угодий находится именно в общей долевой собственности и, как правило, используется сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами на праве долгосрочной аренды. При ипотеке таких земель затрагивают-

ся права всех участников общей долевой собственности, поскольку при обращении взыскания по обеспеченному ипотекой (залогом) обязательству весьма вероятно возможность потери ими права собственности на земельную долю.

Помимо этого для кредитной организации весьма велик риск, когда, основываясь на положениях Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", любой участник общей долевой собственности пожелает выделить земельный участок в счет своей земельной доли. Гипотетически нельзя исключить ситуацию, при которой находящийся в залоге массив земель будет раздроблен на множество мелких участков в результате выделения земельных долей. В этом случае потребуются не только переоформление договорной документации, но и дополнительные затраты по сопровождению кредита.

4. Законодательно не обеспечивается соблюдение интересов залогодателя (сельскохозяйственного товаропроизводителя) и залогодержателя (кредитной организации) в случае принудительного отчуждения находящегося в залоге земельного участка или части его для государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с действующим законодательством принудительное отчуждение земельного участка для указанных нужд может быть осуществлено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда. В связи с этим возникает несколько вопросов.

Во-первых, залогодержатель, не дожидаясь решения суда и факта возмещения стоимости находящегося в залоге земельного участка, может потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, что может поставить добросовестного заемщика в сложное финансовое положение, поскольку в подавляющем большинстве случаев это требование будет невыполнимым. Для залогодержателя же возникает либо необходимость обращения взыскания на иное имущество залогодателя, либо отсрочки исполнения обязательства на неопределенный срок. В последнем случае кредитная организация, выдавшая ипотечный кредит, понесет определенный убыток. Не меньше вопросов появляется и в случае изъятия не всего участка, а лишь его части.

Во-вторых, не исключено, что определенный решением суда размер компенсации за отчуждаемый участок может оказаться меньше его залоговой стоимости, под которую предоставлен кредит. Особенно это актуально в тех случаях, когда в основу при определении залоговой стоимости положены кадастровая стоимость

или рыночная стоимость земельного участка, определенная независимым оценщиком с учетом его перспективного использования по другому целевому назначению.

В целях правового решения этих вопросов в законодательство необходимо ввести нормы, направленные на защиту интересов залогодателя и залогодержателя и устанавливающие ответственность соответствующих органов за исполнение обеспеченных ипотекой обязательств, если они приняли решение о принудительном отчуждении земельного участка, находящегося в залоге.

5. Противоречивость норм ЗК РФ нормам Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и ГК РФ в отношении порядка обращения взыскания на находящийся в залоге земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями и сооружениями.

Основное противоречие заключается в том, что по Закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (п. 2, ст. 64) и ГК РФ (п. 4, ст. 340) в случае обращения взыскания залогодатель сохраняет право пользования частью земельного участка, которая необходима для функционирования расположенных на ней зданий, строений и сооружений, принадлежащих ему на праве собственности. В то же время по ЗК РФ (п. 4, ст. 35) земельный участок может быть отчужден только с находящимися на нем и принадлежащими одному лицу зданиями, строениями и сооружениями. В этой связи представляется целесообразным уточнить нормы ЗК РФ для случаев обращения взыскания на находящийся в ипотеке земельный участок с целью приведения их в соответствие с Законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и ГК РФ.

6. Неупорядоченность процедуры формирования земельных участков и их оформления.

Развитие земельного рынка и системы земельно-ипотечного кредитования, способной коренным образом повысить эффективность функционирования кредитно-финансовой системы АПК и дать мощный стимул развитию сельского хозяйства, в течение многих лет тормозится из-за несовершенства процесса оформления прав и сделок с земельными участками, особенно на стадии постановки их на кадастровый учет. В связи с этим представляется необходимым на законодательном уровне продолжить работу по совершенствованию, упрощению и удешевлению процедуры формирования земельных участков и их оформления как объекта недвижимости. Эти меры прежде всего должны быть направлены на снижение транзакционных издержек оборота сельскохозяйственных земель, включая их ипоте-

ку (залог), расходов по межеванию и постановке земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав и сделок с ними, а также снятию ряда институциональных ограничений, содержащихся в законодательных и нормативных актах.

Одна из основных проблем, возникающих при оформлении прав на земельные участки и земельные доли, заключается в том, что участники долевой собственности и сельскохозяйственные организации не в состоянии обеспечить за свой счет проведение землеустроительных работ по межеванию и постановке на государственный кадастровый учет вновь образованных земельных участков. Сегодня стоимость кадастрового учета 1 га сельскохозяйственных земель в связи с некачественным кадастром и нагромождением бюрократических барьеров составляет от 300 до 500 руб. при применении наиболее простого картометрического способа межевания (при наличии карт) и до 1000-1500 руб. при инструментальном способе межевания.

Кроме того, существующие процедуры постановки земельных участков на кадастровый учет и государственной регистрации прав на них несовершенны и длительны по времени. Наиболее сложным и занимающим до 50% всего времени является процесс согласования. Постановление правительства от 11 июня 2002 г. №514 не решило большинство вопросов, связанных с согласованием и утверждением землеустроительной документации. В методических рекомендациях и инструкции по межеванию этот процесс описан поверхностно. Вне их рамок остались такие вопросы как: кто кроме собственников смежных земельных участков должен согласовывать границы; кто утверждает проект перераспределения и картографический материал к нему и т.д. На практике в этот процесс включены практически все районные службы. Каждая из них может рассматривать документацию по месяцу и столько же - после устранения замечаний. При всех прочих условиях согласование вне жестких узаконенных условий длится от 3-4 месяцев до одного года и более. Поскольку в действующих нормативных документах процедура внесения изменений и утверждения новых правоустанавливающих документов не прописана, главы администраций, территориальные отделы Роснедвижимости, органы регистрации отказываются вносить вполне очевидные изменения и отсылают правообладателей в суды, что задерживает выполнение работ еще на 3-5 месяцев. Особенно эти недостатки усилились в связи с переходом от кадастрового учета по месту нахождения земельных участков к их централи-

зованному учету и, соответственно, увеличению числа согласующих инстанций и сроков согласования дел.

Сказанное подтверждает необходимость дальнейшего совершенствования законодательства в этой области деятельности. Расплывчатость и неконкретность ряда его положений дает возможность для их произвольного толкования, одновременно с этим порождая коррупцию в органах, осуществляющих согласование границ земельных участков и постановку их на кадастровый учет. Например, на местах широко распространено принудительное понуждение граждан проводить межевание земельных участков не только в случаях приобретения права на вновь организуемые земельные участки, но и в случаях совершения сделок с уже приватизированными земельными участками, а также при приватизации земельных участков, предоставленных им ранее на ином вещном праве, но имеющих установленные на местности границы и поставленные на кадастровый учет, а также применительно к лицам, уже имеющим земельные участки до вступления в силу Земельного кодекса РФ и Федерального закона "О государственном земельном кадастре".

Помимо этого в отсутствие единого порядка прохождения землеустроительных документов при администрациях многих муниципальных районов параллельно с территориальными отделами Роснедвижимости созданы собственные структурные подразделения (земельные отделы), которые также осуществляют проверку (согласование) землеустроительной документации. В некоторых районах активное участие в процессе прохождения межевого дела принимают управления архитектуры, которые формируют и используют свою базу данных, проверяют координаты границ земельных участков и т.д., то есть выполняют дублирующие функции ФГУ ЗКП.

Обращает на себя внимание и неоднозначность законодательства в отношении составления проектов установления границ при образовании новых земельных участков (в Земельном кодексе РФ это проект границ земельного участка, в Федеральном законе "О землеустройстве" - проект территориального землеустройства, в Градостроительном кодексе РФ - проект межевания территорий). На практике остается неясным, каким образом разграничивается действие этих актов, отсутствуют четкие критерии и требования к их составу и оформлению.

Именно эти недостатки законодательства в его истолковании местными администрациями приводят к существенному усложнению процедуры оформления прав на земельные учас-

тки и ее значительному удорожанию. Поэтому на законодательном уровне необходимо установить четкие требования к составу землеустроительной документации, определить порядок, последовательность и сроки ее рассмотрения и т.п. В развитие основополагающих законодательных норм должны быть выпущены либо "Инструкция", либо "Порядок, правила...", регламентирующие этот процесс и ответственность его участников. Главное, что необходимо предпринять - определить процедуру уточнения размера земельной доли и методологию обоснования размещения земельных массивов общей долевой собственности граждан с различным правовым статусом; процедуру согласования и минимально необходимый состав участвующих в согласовании; дифференцировать процедуру прохождения готовой документации по уровням. Исходя из многолетней практики, целесообразна следующая последовательность: общее собрание собственников земельных долей или просто правообладатель (собственник) - территориальный отдел Роснедвижимости - земельная комиссия при администрации - постановление главы администрации. При этом установить порядок, при котором после согласования с собственниками (владельцами, землепользователями) смежных земель даже в случае отказа в согласовании или отсутствии с их стороны уполномоченных на то лиц готовый материал сдается в территориальный отдел Роснедвижимости, где в течение семи дней готовится заключение. Далее землеустроительное дело выносится на обсуждение земельной комиссии при администрации района, которая выносит решение о возможности согласования или утверждения проекта перераспределения земель. На основании решения комиссии издается постановление главы администрации о согласовании (утверждении) проекта перераспределения, утверждении проекта границ земельных участков межуемых земель. После этого проводится межевание, которое оформляется в землеустроительное дело, и после государственного контроля и освидетельствования руководителем территориального отдела или его заместителем утверждается ими же.

7. Определенные пробелы имеются в урегулировании вопросов, связанных с содержанием договоров и предоставлением залогодателем необходимых сведений в отношении состояния земельного участка, его качественных и иных характеристик.

В практике кредитования нередко встречаются случаи необоснованных и, как правило, завышенных требований кредитных организаций по предоставлению заемщиком дополнительных сведений, выписок, справок

и других документов о земельном участке. Поэтому необходимо законом установить единые требования к содержанию и оформлению документов для получения кредита сельскохозяйственными товаропроизводителями-заемщиками.

8. Ограничения правового характера в области банковского, финансового, налогового и иного законодательства в части:

- выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг (например, обязательность оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки);

- стандартизации земельно-ипотечных кредитов, процедур их выдачи и обслуживания для формирования пригодного для рефинансирования пула требований и т.д.;

- создания благоприятной налоговой среды; сегодня многие вопросы налогообложения, связанные с ипотечным кредитованием, практически не урегулированы действующим Налоговым кодексом, что приводит к возникновению дополнительных налоговых рисков для участников земельно-ипотечного рынка.

Не менее серьезная проблема, которая, очевидно, будет сдерживать земельно-ипотечный оборот, связана с тем, что закон об ипотечных ценных бумагах ограничивает перечень видов денежных требований только требованиями, вытекающими из кредитного договора. При этом не задействован такой вид денежного требования, как требование по оплате объекта недвижимости (например, земельного участка), приобретаемого по договору купли-продажи с рассрочкой (отсрочкой) платежа (ст. 488 и 489 ГК РФ). В настоящее время продажа квартир риэлторами и застройщиками в значительных объемах сопровождается предоставлением рассрочки (отсрочки) платежа. А, как показывает мировой опыт, такого рода сделки более характерны именно для купли-продажи земельных участков, причем рассрочка, как правило, имеет долгосрочный характер.

В связи с этим целесообразно ставить вопрос о внесении изменений в закон об ипотечных ценных бумагах, расширяющих перечень видов денежных требований, обеспечиваемых ипотекой.

9. Специфика ипотеки сельскохозяйственных земель по сравнению с другими объектами недвижимости требует специального регулирования и по ряду других вопросов, что следует из анализа отдельных статей договора залога (кредитного договора).

Как известно, ключевыми условиями кредитного договора являются размер кредита, срок предоставления, порядок его возврата, процент. В практике российских банков заметного различия между земельно-ипо-

течным кредитом и кредитом под залог иной недвижимости не наблюдается. Сегодня ипотечный кредит, как правило, предоставляется не более чем на 3-5 лет. Более долгосрочные кредиты имеют единичный характер. В западной же практике долгосрочным кредит считается с 8-10 лет. Тем самым банковская зарубежная практика показывает отличия залога земли от залога других объектов недвижимости: его инвестиционный характер и долгосрочность. Очевидно, что и в российском законодательстве, и в практике банков следует четко определиться с целями предоставления и назначением земельно-ипотечного кредита и его сроками.

Не менее значимым является пункт договора, содержащий обязательство по страхованию предмета залога. Страхование, являясь важным механизмом защиты интересов как кредитора, так и заемщика, выступает существенным условием предоставления кредита. В зарубежной практике земельный участок при залоге страхуется примерно на 70% величины предоставляемого кредита. В России страхованием практически охвачены все объекты недвижимости кроме земельных участков. Среди предлагаемых страховыми компаниями продуктов практически отсутствует титульное страхование земельных участков, а также страхование земель от ухудшения или потери их плодородия вследствие природных и техногенных причин.

Актуальность проблемы титульного страхования обусловлена прежде всего тем, что из-за недостаточной полноты информационной базы и несовершенства законодательства практически невозможно полностью гарантировать юридическую чистоту предлагаемого в залог земельного участка и правомерность проведенных с ним предыдущих операций и сделок. Вместе с тем, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, сделка с недвижимостью даже при наличии государственной регистрации может быть признана недействительной по различным причинам, среди которых и предъявление иска о признании сделки недействительной третьими лицами, не указанными в договоре, но имеющими право собственности на земельный участок или его часть. В подобной ситуации титульное страхование, являясь механизмом защиты от данного вида рисков, обеспечивает кредитору гарантию возврата кредита в случае утраты земельного участка, заложенного по договору об ипотеке, в результате утери заемщиком прав собственности на него. Кроме того, наличие договора титульного страхования может существенно облегчить получение заемщиком земельно-ипотечного кредита, поскольку снижает

расходы кредитной организации на предварительную экспертизу юридической чистоты предмета залога.

Сельскохозяйственные земли как природный объект по сравнению другими категориями земель наиболее подвержены рискам образования ущербов под воздействием негативных явлений природного и антропогенного характера. Возникающие ущербы приводят к ухудшению качественного состояния земель, деградации и истощению почв и, соответственно, к снижению рыночной стоимости земельных участков. Для земель сельскохозяйственного назначения особое значение имеют риски деградации земель, когда происходит частичное или полное разрушение почвенного покрова, характеризующееся ухудшением его физического и биологического состояния.

В целях повышения степени защиты имущественных интересов собственников земельных участков и землепользователей, а в случае обращения взыскания - и кредитных организаций, для покрытия возможных рисков земельно-ипотечного кредита должна быть создана и задействована система гарантийного ипотечного страхования. Задача состоит в разработке нормативно-методических основ страховой защиты имущественных интересов участников земельно-ипотечного рынка, выявлении, классификации, прогнозировании и вероятностной оценке характерных рисков, которым может быть подвержен земельный участок в период его нахождения в залоге, разработке набора страховых услуг, предоставляемых заемщику и кредитору, а также соответствующих критериев и показателей. Учет рисков будет способствовать формированию у кредитных организаций реального представления о залоговой стоимости земельного участка и возможном ее изменении как при принятии решения по договору, так и в процессе сопровождения кредита. В настоящее время кредитные организации, равно как и страховые компании, подобным инструментарием не располагают.

Одним из существенных условий договора является вопрос о сервитутах. Практика залога показывает, что, как правило, в договорах это требование Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не отражается. В мировой же практике пункт о сервитутах является неотъемлемой частью кредитного договора при залоге земельного участка. Необходимость актуализации вопроса о сервитутах при предоставлении земельно-ипо-

течного кредита обусловлена тем, что улучшение инфраструктуры земельных участков (строительство линий электропередачи, магистральных газопроводов и нефтепроводов, водопроводов, дорог, проведение мелиоративных мероприятий и другие улучшения), с одной стороны, способно повысить их рыночную стоимость, а с другой - эти изменения могут ограничивать возможность использования земель по целевому назначению и разрешенному использованию.

В завершение особо следует выделить проблему залога арендных прав земельного участка. Ее актуальность определяется многими факторами, но в первую очередь тем, что по мере развития системы земельно-ипотечного кредитования банкам-кредиторам будет необходимо варьировать внутрибанковские подходы и кредитные процедуры, чтобы добиться полноты и качества земельной ипотеки для сельскохозяйственных товаропроизводителей не только с разной кредитоспособностью, но и дифференцированными залоговым обеспечением и предпочтениями. По данным национального доклада о состоянии земельного фонда России, аренда земли увеличивает свое присутствие в составе правовых форм использования сельскохозяйственных земель. Договоры аренды сельскохозяйственных земель заключаются, как правило, на длительный срок, что дает возможность привлекать долгосрочные инвестиции в проекты, связанные с использованием арендованного участка и его улучшениями. Кроме того, аренда в определенных случаях является приемлемой альтернативой праву собственности как по защите прав арендатора, так и по его возможностям в отношении использования земельного участка. В современных условиях право аренды - это товар, который имеет свою цену и порой может быть использован более выгодно, чем право собственности. Например, определенный интерес право аренды может представлять для проектов, связанных со строительством, так как в случае наличия на земельном участке строений арендатор имеет право приобрести земельный участок под ним в собственность по цене, установленной земельным законодательством.

Учитывая тенденции на земельном рынке, в ближайшей перспективе следует ожидать повышения оборотоспособности арендных прав земельного участка. Соответственно, есть все основания полагать, что по мере развития земельно-ипотечного

кредитования залог арендных прав земельного участка будет востребован сельскохозяйственными товаропроизводителями и получит достаточно широкое распространение. В связи с этим актуализируются вопросы, связанные с процедурой залога арендных прав, установлением обоснованной их рыночной и залоговой (важнее ликвидной) стоимости, обеспечением гарантий возврата кредита и т.д. Вопрос залога арендных прав многоплановый как с точки зрения принципиальных различий арендных сделок, на основании которых возникают арендные права, так и принадлежности земельных участков, находящихся в аренде.

В связи с этим необходимо сформировать надежные правовой и организационно-экономический механизмы, приемлемые для использования в банковской практике и способные максимально снизить риски в этом виде кредитования. Необходимо сформировать понятие арендных прав земельного участка как предмета залога, определить стратегическую ориентацию банков на этом направлении кредитования и наиболее целесообразные и возможно приемлемые случаи залога арендных прав, разработать методологию определения рыночной стоимости арендных прав и их залоговой (ликвидной) стоимости с учетом рентной составляющей, рассмотреть процедурные вопросы оформления залога арендных прав, определить режимы исполнения обязательств сторон с учетом интересов собственников земельных участков и арендаторов, определить возможные риски и направления их минимизации.

В заключение следует отметить, что использование земельно-ипотечного кредитования как финансового инструмента аккумулирования инвестиционных ресурсов в аграрном секторе имеет широкие и дальние перспективы. Если до недавнего времени экономическая ситуация в аграрном секторе экономики не способствовала заключению долгосрочных кредитных договоров, обязательства по которым обеспечиваются залогом земли, то в настоящее время в сельском хозяйстве начинают складываться благоприятные условия для развития и этого направления. Сельское хозяйство, адаптируясь к рыночным условиям хозяйствования, постепенно восстанавливает утраченный потенциал. Соответственно, увеличивается потребность в долгосрочных финансовых ресурсах на модернизацию производства и его техническое перевооружение.

Литература

1. Статистические материалы и результаты исследований развития агропромышленного производства России. [Текст] / Отделение экономики и земельных отношений. М.: Россельхозакадемия, 2008.
2. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)". М.: Ось-89. 25 с.