

**РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НАУК  
ГНУ ВСЕРОССИЙСКИЙ ИНСТИТУТ АГРАРНЫХ ПРОБЛЕМ  
И ИНФОРМАТИКИ им. А.А.НИКОНОВА**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ЗАЛОГУ ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
ДЛЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ)  
ХОЗЯЙСТВ**

**Москва 2010**

**РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ НАУК  
ГНУ ВСЕРОССИЙСКИЙ ИНСТИТУТ АГРАРНЫХ ПРОБЛЕМ  
И ИНФОРМАТИКИ им. А.А.НИКОНОВА**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ЗАЛОГУ ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
ДЛЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ**

**Москва 2010**

УДК 631.16:658.148 (072)(470)  
ББК 65.262.232:65.321 я 81 (2Рос)

**Методические рекомендации по залогу земель  
сельскохозяйственного назначения для крестьянских  
(фермерских) хозяйств**

// ГНУ ВИАПИ им. А.А. Никонова – Н.И.Шагайда – М. –  
2010

Печатается по решению редакционно-издательского совета  
ГНУ ВИАПИ им. А.А.Никонова

**ISBN-978-5-88367-057-1**

В работе представлены результаты анализа распространения практики кредитования крестьянских (фермерских) хозяйств под залог земель сельскохозяйственного назначения в России, оценен потенциал его распространения, составлен свод стимулов и ограничений этого вида ипотеки. В помощь главам КФХ в работе приведены правовые основы залога земли, а также рекомендации по его осуществлению. Рекомендации иллюстрированы примерами, приведены монографические описания случаев залога земли в КФХ.

Методические рекомендации предназначены для глав КФХ, специалистов органов управления сельским хозяйством, АККОР, банковских работников.

Автор выражает благодарность к.э.н. А.В. Лазареву за монографическое описание случаев залога в КФХ, а также Е.А. Шишкиной за содействие при проведении исследования и подготовке рукописи.

**Научные труды издаются в авторской редакции**

**ISBN-978-5-88367-057-1** ©Шагайда Н.И., 2010  
©Всероссийский институт аграрных  
проблем и информатики им.  
А.А.Никонова, 2010

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
<b>Определения и сокращения</b> .....	8
<b>1. МАСШТАБЫ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ УЧАСТКОВ КФХ</b> .....	10
<b>2. ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРАКТИКИ ЗАЛОГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ КРЕСТЬЯНСКИМИ (ФЕРМЕРСКИМИ) ХОЗЯЙСТВАМИ</b> .....	16
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННАЯ И КАЧЕСТВЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ	17
2.2. ОЦЕНКА АКТИВНОСТИ КФХ ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ КРЕДИТОВ	27
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ЗАЛОГА –УЧАСТКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В КФХ	29
2.4. НАЛИЧИЕ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИХ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ	33
2.5. Свод стимулов и ограничений потенциального распространения залога сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ	35
<b>3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ИПОТЕКИ И ПРОЦЕДУРА ЗАЛОГА</b> .....	38
<b>4. ОБЩАЯ СХЕМА ЗАЛОГА</b> .....	41
<b>5. РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ГЛАВЫ КФХ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗАЛОГА УЧАСТКА</b> .....	43
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА	43
5.1.1. <i>Неземельные активы</i>	43
5.1.2. <i>Земельные активы</i>	45
5.2. АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ НА УЧАСТКИ	48
5.2.1. <i>Виды правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на землю</i>	48
5.3. ОСОБЕННОСТИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ УЧАСТКОВ В ЗАЛОГ	51
5.3.1. <i>Особенности принятия решения о передаче участка в залог, находящегося в собственности членов КФХ и КФХ как юридического лица</i>	51
5.4. ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ ИПОТЕЧНЫМ	

КРЕДИТОВАНИЕМ	55
5.5. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЗАЛОГА УЧАСТКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПЕРЕЧЕНЬ, ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНИЯ, ПРИМЕРНЫЕ ЗАТРАТЫ)	56
5.6. ОЦЕНКА УЧАСТКА	58
5.7. СТРАХОВАНИЕ ЗАЛОГА	61
5.8. СОДЕРЖАНИЕ И ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА ЗАЛОГА	62
5.9. ПРАВА КФХ КАК ЗАЛОГОДАТЕЛЯ	67
5.10. ПРАВА БАНКА	68
5.11. РИСК БАНКА И КФХ ПО ИЗЪЯТИЮ УЧАСТКА	69
5.12. РИСК ДОСРОЧНОГО ВОЗВРАТА КРЕДИТА ПО ОСНОВАНИЯМ, СВЯЗАННЫМ С ЗАЛОГОМ	70
5.13. НАРУШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРом, В РЕЗУЛЬТАТЕ КОТОРЫХ НА УЧАСТОК МОЖЕТ БЫТЬ НАЛОЖЕНО ВЗЫСКАНИЕ	71
5.14. ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ УЧАСТКА И ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРОЦЕДУРЫ	71
5.15. РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАЛОЖЕННОГО УЧАСТКА	72
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>75</b>
<b>Список используемых источников</b> .....	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.</b> Соотношение средней суммы кредита и стоимости залога в КФХ.....	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2.</b> Описание случаев ипотечного кредитования КФХ .....	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3.</b> Правила предоставления кредита на приобретение земельных участков под их залог (Россельхозбанк).....	<b>100</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4.</b> Список документов, представляемых субъектами малого и среднего предпринимательства (СМП) для рассмотрения анкеты–заявки на получение кредита (Россельхозбанк).....	<b>104</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5.</b> Описание практики работы оценочной компании по оценке участка .....	<b>107</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

В настоящее время недостаток залогового имущества остается одним из препятствий в получении кредита сельхозтоваропроизводителями. Крестьянские (фермерские) хозяйства (далее – КФХ) в большей мере, чем сельскохозяйственные организации испытывают трудности в доступе к кредитным ресурсам. С другой стороны, почти у всех КФХ есть земля, а с 2005 г. создана законодательная база для осуществления залога сельскохозяйственных угодий для получения кредита.

Кредиты под залог участков выдают многие банки. Однако, как правило, это залог участка под строением, которое также передается в залог. Кредитование под залог участков из земель сельскохозяйственного назначения не получило распространения. Таким образом, с одной стороны, существует потребность вовлечения земли в состав залогового имущества, созданы законодательные механизмы залога. С другой стороны, сделок ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных земель мало. Очевидно, что существуют препятствия для распространения практики залога, выявление и преодоление которых требуют специального исследования.

**Рабочая гипотеза исследования.** Распространению залога участков земель сельскохозяйственного назначения КФХ мешают ограничения, в том числе связанные с высокими транзакционными издержками залога, отсутствием информации о возможности и процедуре залога. Эти издержки могут быть частично сокращены путем повышения информированности глав КФХ с помощью методических рекомендаций по залому земель сельскохозяйственного назначения.

**Состояние изученности проблемы.** Проблемы залога земель сельскохозяйственного назначения изучены только частично. Можно сказать, что имеющаяся литература носит общий характер. Вследствие этого научные исследования, направленные на выявление ограничений распространения залога, систематизацию и измерение транзакционных издержек, разработку

механизмов снижения ограничений и, как следствие, транзакционных издержек залога, обладают всеми признаками новизны.

В 2006 – 2008 г. ВИАПИ им. А.А. Никонова было сделано:

2006 г. – Подготовлен доклад, в котором проанализированы нормативные и законодательные акты, а также состояние системы регистрации прав на землю, кадастрового учета, выявлены институциональные ограничения распространения залога, подготовлены рекомендации по снижению этих ограничений.

2007 г.– Выявлены и систематизированы транзакционные издержки процедуры подготовки участка к залому и его осуществление.

2008 г. – Подготовлены методические рекомендации по залому земель сельскохозяйственного назначения для руководителей сельскохозяйственных организаций.

Целью данного исследования является подготовка рекомендаций для глав крестьянских (фермерских) хозяйств по залому земель сельскохозяйственного назначения.

Для достижения этой цели были решены задачи:

- выявлены масштабы распространения практики ипотечного кредитования (залог участков земель) КФХ;
- изучена сложившаяся практика залога участков сельскохозяйственных угодий КФХ;
- сформулированы ограничения распространения практики залога участков сельскохозяйственных угодий КФХ;
- разработаны подходы к сокращению ограничений распространения практики залога для КФХ.

**Объекты и предмет исследования.** Предметом исследования является действующий механизм залога земли сельскохозяйственного назначения в КФХ. Объекты исследования – КФХ, институты, регулирующие залог, а также деятельность организаций, задействованных в процессе залога.

**Информационная база исследования.** Проведенное исследование базировалось на:

- информации, которая получена методами, не имеющими широкого распространения в экономике – case–study, монографических описаний случаев залога земель;

- данных сельскохозяйственной переписи 2006 г.,
- данных мониторинга реализации Приоритетного Национального Проекта «Развитие АПК», Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 гг., проведенного ВИАПИ им. А.А. Никонова в 2007 -2009 гг.



## ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

**Госпрограмма** – Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 гг.

**Договор залога** – письменный документ, где фиксируются обязательства должника перед кредитором, которые могут быть погашены за счет заложенного имущества.

**ЕГРИП** – Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

**ЕГРП** – Единый Государственный Реестр Прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца. В качестве такого владельца выступает, как правило, кредитор. Выдача закладной может быть предусмотрена договором залога. В случае если стороны – кредитор и заемщик – не договорились о выпуске закладной, то она необязательна.

**Закон** – Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

**Залог** – все то, что дается в обеспечение условия, контракта, договора. В гражданском праве один из основных способов обеспечения исполнения обязательств<sup>1</sup>.

**Залоговая стоимость** – стоимость, по которой банк берет участок в обеспечение кредита. Как правило, она ниже оценочной.

**Залогодатель** – физическое или юридическое лицо. Это может быть КФХ, которое взяло кредит под залог земель своих членов. Залогодателем под кредит КФХ может быть другое лицо (третье лицо) – не КФХ – кредитор. В этом случае это третье лицо передает свой участок в залог под кредит, который берет сельхозпроизводитель для своих нужд. Например, в качестве третьего лица по обязательствам фермерского хозяйства по кредиту перед банком может выступать коллектив граждан, имеющих участок сельскохозяйственных угодий на праве общей совместной собственности.

---

<sup>1</sup> Большой юридический словарь. – <http://slovari.yandex.ru>

**Залогодержатель** – банк или иное лицо, которое предоставило средства по кредитному договору или иному обязательству под залог имущества. Залогодержатель имеет право на погашение долга перед ним за счет заложенного имущества.

**Ипотека** – частный случай залога. При ипотеке в качестве залога выступает недвижимое имущество или его часть: дом, квартира, комната, участок или его часть.

Кредитор, предоставивший кредит, имеет право в случае невозврата долга получить удовлетворение, компенсацию за счет заложенного имущества<sup>2</sup>.

**КФХ** – крестьянское (фермерское) хозяйство.

**НК РФ** – Налоговый Кодекс Российской Федерации.

**Обращение взыскания на заложенный земельный участок** – действия банка в случае, если сроки или условия возврата кредита нарушены.

**Оценочная стоимость участка** – рыночная цена участка, установленная оценщиком и закрепленная в отчете об оценке. В случае если банк принимает в залог участок, купленный на выданный банком кредит, то в качестве оценочной цены выступает цена приобретения закладываемого участка. В качестве оценочной стоимости иногда применяется кадастровая стоимость участка.

**ПНП** – приоритетный национальный проект «Развитие АПК».

**Роснедвижимость** – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (в настоящее время реорганизуется в подразделение Росреестра).

**Росрегистрация** – Федеральная служба по регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним (в настоящее время реорганизуется в подразделение Росреестра).

**СХО** – сельскохозяйственная организация.

---

<sup>2</sup> Современный экономический словарь - <http://slovari.yandex.ru>

# 1. МАСШТАБЫ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ УЧАСТКОВ КФХ

Масштабы распространения ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения изучались на основе следующей методики:

- выявление перечня банков, представляющих информацию об ипотечном кредитовании;
- анализ перечня данных в имеющейся отчетности;
- анализ числа предоставленных кредитов, общих объемов кредитования, динамики изменения среднего размера кредита по данным банков-залогодержателей;
- анализ числа субъектов РФ, в которых применялось кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения, изучение динамики числа субъектов;
- формулирование гипотез о том, что влияет на распространение числа случаев ипотечного кредитования;
- проверка гипотез, выявление факторов, имеющих влияние на распространение ипотечного кредитования.

Опрос ведущих банков выявил, что кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения в основном осуществляет Россельхозбанк. На втором месте следует Сбербанк РФ. Остальные банки в принципе могут или осуществляют такое кредитование, но оно носит единичный характер. Информация о предоставленных кредитах не публикуется. В рамках выполнения Госпрограммы существует отчетность Россельхозбанка, которая относительно доступна для исследования. В этой связи реализация методики анализа распространения практики ипотечного кредитования проводилось на данных Россельхозбанка.

Масштабы ипотечного кредитования были невелики. Так, с начала 2006 по январь 2009 г. Россельхозбанк предоставил только 222 кредита на общую сумму более 7 млрд. рублей. За год – с января 2009 по январь 2010 г. - банк отчитался сразу о 203 кредитах на общую сумму 3,6 млрд. рублей.

Среди выданных ипотечных кредитов всем группам сельхозпроизводителей доля кредитов КФХ и ЛПХ составляет менее половины.<sup>3</sup> Средний размер выданных кредитов в самом начале реализации ПНП – составил 6,9 млн. рублей. К октябрю 2006 г. он увеличился до 39 млн. рублей. Средние размеры кредитов по годам приведены в таблице 1.

**Таблица 1.**– Общая сумма и средний размер ипотечных кредитов, млн. руб.

Период	Сумма кредитов	Средний размер кредита
2006	2114	32,5
2007	1307	15,3
2008	3584	26
2009	3656	18

*Источник:* отчетность Россельхозбанка МСХ РФ.

По данным Ю.Трушина Россельхозбанк уже предоставил земельно–ипотечных кредитов под залог земельных участков общей площадью около 400 тыс. гектаров<sup>4</sup>. Это составляет только 2,7% от площади сельскохозяйственных угодий, занятой в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах. При этом доля земли в обеспечении этих кредитов составила от 68% в малых формах хозяйствования до 78,9% в сельскохозяйственных организациях. Залоговая стоимость единицы площади (в среднем) в малых формах хозяйствования была ниже, чем в сельскохозяйственных организациях почти в 3 раза<sup>5</sup>.

Данные Россельхозбанка свидетельствуют о том, что прирост выданных кредитов приходится на субъекты Российской Федерации, в которых ранее такой кредит уже выдавался. Ипотечные кредиты к 2009 г. выдавались только в 35 субъектах

<sup>3</sup> В.Н. Хлыстун. Земельно-ипотечное кредитование: возможности и барьеры. Тезисы выступления на Российском агропродовольственном форуме. 23 сентября 2008 г.

<sup>4</sup> <http://bankir.ru/news/newslines/1102097>

<sup>5</sup> Рассчитано по таблице, приведенной в докладе Хлыстуна В.Н. см. ссылку выше

Российской Федерации. В ходе реализации Приоритетного национального проекта прирост регионов был самым активным: с июля по октябрь 2006 г.: количество регионов выросло сразу на 13, потом последовал спад. За 2008 г. прироста не было вообще, только к началу 2009 г. их число достигло 35. Это свидетельствует косвенно о том, что не расширяется круг банковских работников, знакомых с технологией ипотечного кредитования.

Распределение кредитов по этим субъектам РФ неравномерно: в 43% субъектов количество выданных кредитов не превысило 5 – табл. 2.

**Таблица 2.** – Группировка субъектов РФ по количеству ипотечных кредитов

<b>Выдано кредитов в субъекте РФ</b>	<b>Кол-во субъектов в группе</b>	<b>Название субъектов РФ</b>
Больше 20	2	Краснодарский край, Омская область
От 16 до 20	0	
От 11 до 15	2	Московская, Владимирская области
От 6 до 10	9	Белгородская, Курская, Ярославская, Волгоградская, Ростовская, Мордовия, Новосибирская области, Санкт-Петербург, Алтайский край
От 2 до 5	12	Калужская, Липецкая, Орловская, тульская, Астраханская, Кировская, Оренбургская, Самарская, Саратовская, Ульяновская, Курганская, Челябинская, Самарская области.
1	10	Вологодская, Рязанская, Тверская, Кемеровская, Нижегородская, Пензенская, Томская области, Тыва, Ставропольский и Приморский края.
0	43	Остальные

*Источник:* информация МСХ РФ на 1.01.09 г.

Для выявления факторов, влияющих на распространение залога в субъекте РФ, была сформулирована гипотеза, что на распространения залога земель сельскохозяйственного назначения влияют отдельные факторы или их сочетание:

- потенциальная доходность, которая может быть получена с единицы площади. Чем выше доходность, тем выше ценность земли как залогового имущества, выше залоговая стоимость, размер кредита. То есть, чем более высокая доходность, тем выше стимул использовать землю в качестве залогового имущества;
- доля прибыльных хозяйств. Чем она выше, тем больше распространен залог земли для привлечения инвестиций в них;
- чем выше доля собственных сельскохозяйственных угодий, принадлежащих хозяйствам (сельхозорганизациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам), тем чаще используется залог сельхозугодий для получения кредита.

**Таблица 3.– Структура залогового имущества для получения кредитов в КФХ, %**

<b>Виды кредитного обеспечения</b>	<b>2007 г.</b>	<b>2008 г.</b>
Поручительство	7	31,5
Банковские гарантии		1,3
Объекты незавершенного строительства	1	1,2
Объекты, подлежащие реконструкции		0,4
Гарантии органов региональной власти		0,6
Сельскохозяйственные угодья	5	5,3
Залог другого движимого или недвижимого имущества и зданий	87	54,4
Другое		5,2
Справочно: всего опрошено респондентов, чел.	768	673

*Источник:* ВИАПИ: данные мониторинга реализации Приоритетного национального проекта «Развитие АПК» (2007г.), а также Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008– 2012 г. (2008 г.)

По результатам расчетов парных коэффициентов и множественной корреляции было установлено, что эти факторы не оказывают какого-либо существенного влияния на распространение практики ипотечного кредитования. Слабее всего на этот процесс влияет доля прибыльных хозяйств<sup>6</sup>.

Анализ результатов мониторинга реализации Госпрограммы позволил выявить, что только 5,3% заемщиков использовали сельскохозяйственные угодья в качестве залога. За период с 2007 г. доля этого вида залога изменилась незначительно – табл. 3.

Причины, по которым фермеры не использовали сельскохозяйственные угодья в качестве залога, приведены в таблице 4.

**Таблица 4.**– Ограничения распространения залога сельскохозяйственных угодий, %

Причина	Получатели кредитов	Не получили кредитов
	КФХ (другие кредиты)	КФХ
Не знали о возможности	26	18
Не знали процедуры	13	15
Есть другой залог	11	8
Нет земли в собственности	9	11
Права на землю не внесены в ЕГРП	13	14
Высок риск потери земли	11	16
Не устраивают условия кредита	19	18
Другое	10	11

*Источник:* ВИАПИ: данные мониторинга реализации Приоритетного национального проекта «Развитие АПК» (2007г.)

<sup>6</sup> Вследствие отсутствия информации по КФХ расчеты выполнены на данных СХО

**Таблица 5. – Причины ограниченного использования сельхозугодий в качестве залога**

	Заемщики 8– летних креди- тов		Лизинго- получа- тели	Ферме- ры по другим креди- там	ЛПХ	Не участвующие в кредитовании		
	СХО	КФХ				СХО	КФХ	ЛПХ
Есть документы собственности на землю (нового образца)	33	60	49	61	83	3	63	77
Есть документы на часть земли или приступили к оформлению	54	36	37	35		46	29	
Документы не оформлены и не приступали к оформлению	10	3	8	4	17	22	6	12
Затрудняются ответить	2	1	6	1		2	1	

*Источник:* Мониторинг реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК», 2007 г.



Около 40% фермеров–получателей кредита не отдали землю в залог потому, что не знали о такой возможности, либо не знали процедуры залога. Это подтверждает актуальность подготовки рекомендаций для глав КФХ по процедуре залога земель сельскохозяйственного назначения.

Данные опроса продемонстрировали, что фермеры к использованию земли в качестве залога готовы в большей степени, чем сельскохозяйственные организации, т.к. от 60 до 63% фермерских хозяйств уже имеют документы нового образца, подтверждающие их права на землю (табл.5). В заключении можно сказать, что кредитование под залог земель по своим масштабам не свидетельствует, что возможность залога земли повлияла на доступ к кредитным ресурсам для КФХ.

## **2. ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПРАКТИКИ ЗАЛОГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ КРЕСТЬЯНСКИМИ (ФЕРМЕРСКИМИ) ХОЗЯЙСТВАМИ**

Анализ масштабов кредитования показал, что такое кредитование крайне ограничено. Есть ли потенциал для его распространения? Это потребовало дополнительного изучения. Методика изучения потенциала распространения ипотечного кредитования включала следующие этапы:

- формулирование гипотез о влиянии факторов на потенциальное распространение практики залога;
- выявление подходов, с помощью которых можно проверить гипотезы;
- оценка гипотез;
- оценка потенциала распространения практики распространения ипотечного кредитования на основе проверки гипотез.

Потенциально залог сельскохозяйственных угодий КФХ может развиваться при условии:

- наличия обширной группы платежеспособных крестьянских (фермерских) хозяйств – потребителей кредита, ко-

торые отвечают требованиям банка, предъявляемым к заемщикам;

- потребности в кредитах капитального характера для КФХ;
- способности банковских организаций предоставлять кредит, в том числе под залог участка из земель сельскохозяйственного назначения;
- наличия участка, удовлетворяющего требованиям, предъявляемым к залоговому имуществу – участку земель сельскохозяйственного назначения;
- низких транзакционных издержек оформления залога и получения ипотечного кредита.

Доступная информация позволяет в разной мере оценить эти условия распространения ипотечного кредитования.

## ***2.1. Количественная и качественная характеристика крестьянских (фермерских) хозяйств***

Виды КФХ. В соответствии с ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (ст. 1) КФХ представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих сельскохозяйственную производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

До 1995 г. КФХ регистрировалось в виде юридического лица. С 1995 г. регистрации подлежит само крестьянское (фермерское) хозяйство (просто как хозяйство, а не в виде юридического лица). Однако регистрация хозяйства осуществляется на основании Постановления правительства №630 от 16.10.2003 г., в соответствии с которым «государственная регистрация крестьянских (фермерских) хозяйств осуществляется в порядке, установленном для государственной регистрации физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей». Заявление на регистрацию подается о регистрации КФХ, а информация вносится в Государственный реестр индивидуальных предпринимателей. Соответственно, в него не может быть внесена ин-

формация о хозяйстве, там вносится информация о предпринимателе. Тем более что сама форма заявления не содержит информации о хозяйстве – местоположении, площади участков, числе членов и их данных. После внесения информации в реестр выдается Свидетельство о регистрации. Очевидно, что такая путаница привела к путанице при регистрации: в одних субъектах Российской Федерации регистрируют индивидуального предпринимателя, выдают ему свидетельство; в других – выдают свидетельство о регистрации в Государственном реестре индивидуальных предпринимателей крестьянского (фермерского) хозяйства.

В результате к настоящему времени вполне законно существуют крестьянские (фермерские) хозяйства в трех видах: КФХ в виде юридического лица; КФХ без образования юридического лица, у которого есть свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) как хозяйства; а также хозяйства индивидуального предпринимателя, который сам зарегистрирован в ЕГРИП.

Существование трех форм крестьянского фермерского хозяйства нельзя оценить положительно. Статус – КФХ – юридическое лицо – без подкрепления организационно-правовой формы статьями Гражданского Кодекса Российской Федерации или федерального закона, не позволяет определить права и ответственность всех членов КФХ. Это повышает риски банка при предоставлении такому КФХ кредита. В случае если глава КФХ зарегистрирован предпринимателем, а КФХ не зарегистрировано как крестьянское хозяйство, то также не ясен статус членов КФХ, их полномочия, ответственность, а также не ясен статус имущества и земли. Не ясно, подпадает ли такое хозяйство под закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», может ли такой предприниматель обращаться за кредитом от имени всех членов КФХ, каковы имущественные гарантии кредита, т.к. имущество принадлежит всем членам КФХ. Только в форме, когда зарегистрировано само крестьянское (фермерское) хозяйство, ясны полномочия главы, имущественная ответственность членов хозяйства.

Статистика о численности КФХ, которые имеют или не имеют статуса юридического лица, отсутствует. Известна только общая цифра – число КФХ. Отдельно собирается информация об индивидуальных предпринимателях, которые ведут сельскохозяйственную деятельность, но не имеют зарегистрированного хозяйства.

Индивидуальный предприниматель – гражданин, занимающийся зарегистрированной предпринимательской деятельностью по производству сельскохозяйственной продукции. Точного юридического определения, кто признается индивидуальным предпринимателем, нет. Из смысла ст. 23 ГК РФ можно вывести, что деятельность физического лица является зарегистрированной, когда это лицо прошло регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя. Получается, хотя об этом нет ни слова в ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», что само КФХ является индивидуальным предпринимателем. Тем более странно, что в ст. 1 этого закона сказано, что «к предпринимательской деятельности фермерского хозяйства, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила гражданского законодательства, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений».

КФХ – юридические лица должны до 2010 г. привести свою форму в соответствие ГК РФ или ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», то есть либо стать организацией с определенной организационно–правовой формой, либо КФХ без образования юридического лица. Вопрос о процедуре создания отдельных видов организаций на базе КФХ остается неясным. Например, на базе КФХ не может быть создано по закону общество. Вполне определенно сказано, что можно создать производственный кооператив или товарищество. Это означает, что в случае принятия решения о создании на базе имущества КФХ в виде юридического лица хозяйственного общества (акционерного или с ограниченной ответственностью), то нужна ликвидация КФХ и создание новой организации – хозяйственного общества.

Если такое КФХ имеет кредит, то вероятнее всего банк потребует его вернуть досрочно.

Таким образом, с позиции банка, КФХ – юридическое лицо не являются привлекательным клиентом, что потенциально сужает масштабы их ипотечного кредитования. Если за кредитом обратится индивидуальный предприниматель, занимающийся сельскохозяйственной деятельностью, то в ходе оформления кредита он столкнется с проблемой определения круга залогового имущества, т.к. остается неясным статус имущества (в том числе земельного участка), которое используется в его хозяйстве.

Численный состав КФХ и индивидуальных предпринимателей. В настоящее время общее число КФХ и индивидуальных предпринимателей, которые указали при регистрации вид деятельности – ведение сельскохозяйственной деятельности – достигло 300,8 тысяч – табл. 6.

**Таблица 6.** – Численный состав форм хозяйствования в сельском хозяйстве, тыс.ед. на 1 января

Формы хозяйствования	1990 г.	2000 г.	2009 г.
Крестьянские (фермерские) хозяйства	4,4	261,7	263,7
Индивидуальные предприниматели			37,1

*Источник:* Сельское хозяйство России. Агропромышленный комплекс России, МСХ РФ; Российский статистический ежегодник, Земельный фонд РФ на 1.01.09 г. Роснедвижимость, [www/kadastr.ru](http://www/kadastr.ru)

При разработке стратегии кредитования фермеров целесообразно учитывать, что ведет сельскохозяйственную деятельность только часть из зарегистрированных. Так, в ходе сельскохозяйственной переписи осуществляли производственную деятельность только 51,7% из них. Доля действующих была выше среди индивидуальных предпринимателей (66,7%), чем среди КФХ (49,8%).

Распределение фермерских хозяйств и предпринимателей, занимающихся сельскохозяйственной деятельностью, по субъектам РФ крайне непропорционально. Так, 43% всех хозяйств сосредоточено в Южном федеральном округе; от 11 до 16% – в Центральном, Приволжском, Сибирском округах, а в Северо–

Западном, Уральском и Дальневосточном округах находится только 4–6% от всех фермерских хозяйств страны. Соответственно, даже потенциально, распределение ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных угодий КФХ может осуществляться также непропорционально, с учетом распределения КФХ, по территории страны.

Роль фермерских хозяйств в производстве сельскохозяйственной продукции. Для того чтобы определить качественную характеристику КФХ, целесообразно оценить размеры хозяйств по объему производства продукции. Однако информации для этого недостаточно. В этой связи здесь рассмотрим вклад КФХ в производство продукции сельского хозяйства в целом, по видам. Это позволит сделать вывод о том, в каких кредитах (долгосрочных или краткосрочных) нуждаются хозяйства, в какой мере востребован залог участка для их привлечения.<sup>7</sup>

Фермеры произвели в 2009 г. около 8% валовой продукции сельского хозяйства – табл. 7.

**Таблица 7.** – Доля КФХ и индивидуальные предприниматели в валовой продукции и производстве отдельных сельскохозяйственных продуктов, %

	<b>КФХ и индивидуальные предприниматели</b>	
	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Валовая продукция	8,5	7,7
Зерно	21,0	20,9
Подсолнечник	28,9	28,9
Картофель	5,1	5,8
Овощи	10,1	10,3
Скот и птица (в убойном весе)	3,0	3,0
Молоко	4,3	4,4

*Источник:* Россия в цифрах. 2010: Крат.стат.сб./Росстат- М., 2010. - 558 с.

<sup>7</sup> Ипотечные кредиты под залог земель сельскохозяйственного назначения целесообразно использовать для получения кредита для целей капитально-го характера

Постоянно увеличивается удельный вес крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей в общем объеме производства зерна и подсолнечника, они уже производят более пятой части зерна в стране и около трети - подсолнечника. Очевидно, что фермеры испытывают потребность в зернохранилищах, в качестве залога для кредита на строительство которых может выступить земельный участок. Потребность в технике в таких хозяйствах есть, но обычно сама эта техника становится залогом.

Только в четверти от всех фермерских хозяйств содержится скот. На КФХ приходится 4,2% поголовья крупного рогатого скота (КРС). Причем, поголовье КРС есть в менее чем четверти хозяйств – табл. 8. В 60% из них численность животных не превышает 10 голов.

**Таблица 8.** – Группировка крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей по численности поголовья КРС на хозяйство, %

<b>Голов на хозяйство</b>	<b>от общего числа хозяйств</b>	<b>от числа хозяйств, имеющих поголовье</b>
% хозяйств, имеющих КРС	24,1	100
до 3	4,7	19,4
3 – 5	5,3	21,9
6 – 10	4,1	17,1
11 – 20	3,6	15,1
21 – 30	1,8	7,5
31 – 50	1,9	8,0
51 – 100	1,5	6,3
101 – 300	0,9	3,6
301 – 500	0,2	0,7
свыше 500	0,1	0,5
не имеющие поголовья	75,9	

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 г. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Косвенным образом это свидетельствует о том, что залог участков сельскохозяйственных угодий для строительства ко-

ровников, приобретения маточного поголовья, оборудования для ферм будет иметь весьма ограниченное распространения.

Роль КФХ в производстве мясной продукции значительна. Так, по материалам последней сельскохозяйственной переписи выявлено, что в хозяйствах фермеров содержится более 15% поголовья мясного крупного рогатого скота (КРС), около 23% овец. В хозяйства фермеров содержится большая часть поголовья таких экзотических видов птицы, как фазаны – табл. 9. Анализ структуры поголовья животных свидетельствует, что в фермерских хозяйствах выращивают животных и птицу, которые в меньшей мере подвержены промышленным технологиям выращивания.

**Таблица 9.** – Доля животных, приходящихся на КФХ и индивидуальных предпринимателей

	КФХ и ИП	в том числе	
		КФХ	ИП
Крупный рогатый скот (КРС)	4,2	3,6	0,5
из него коровы	4,1	3,6	0,5
Из общего поголовья КРС мясной	15,1	14,0	1,2
Свиньи	3,5	2,8	0,7
Овцы	22,9	21,6	1,4
Козы	8,3	7,8	0,5
Птица	0,8	0,5	0,2
Лошади	9,4	8,3	1,1

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Доля остальных видов животных и птицы, приходящаяся на фермерские хозяйства, незначительна (1–3% от общего числа). Исключение составляют тягловые животные: лошади, ослы, лошаки и прочие (от 9 до 13%). Однако, несмотря на преобладание в структуре, количество такого рода животных в расчете на хозяйство исчисляется, как правило, единицами. Таким образом, потенциально для КФХ очевидно использование сельскохозяйственных угодий в качестве залога преимущественно для строительства хранилищ растениеводческой продукции. В значительно меньшей мере залог будет применяться для привлечения долгосрочных кредитов для строительства ферм по



содержанию молочных коров, свиней и овец. Для остальных целей – использование залога будет носить еще более редкий характер.

Характеристика фермерских хозяйств по количеству и качеству трудовых ресурсов. Около 80% хозяйств имеют до 4 работников на хозяйство. С другой стороны, среди фермерских хозяйств числятся хозяйства (более 0,6%) с численностью работников свыше 30 чел, в том числе менее 0,1% – с численностью более 150 человек – табл. 10. Такие хозяйства – опасные партнеры для банка, поскольку в составе трудовых ресурсов преобладают наемные работники, ответственность которых, в т.ч. и по возврату кредита, значительно ниже, чем членов КФХ.

**Таблица 10.** – Группировка КФХ и индивидуальных предпринимателей по численности работников

Число работников на хозяйство, чел.	% от общего числа хозяйств	Чел/хозяйство
1–2	53,0	1
3–4	26,0	3
5–6	10,3	5
7–10	6,1	8
11–15	2,3	13
16–30	1,6	21
31–60	0,5	41
61–100	0,1	76
101–150	Менее 0,1	120
151–250	Менее 0,1	186
свыше 250	Менее 0,1	319
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>4</b>

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 г. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Среди глав КФХ и предпринимателей, занятых производством сельскохозяйственной продукции, около 24% имеют высшее, а 32% – среднее специальное образование – табл. 11. Однако только у половины из тех, кто имеет высшее, а также у четверти тех, кто имеет среднее специальное, образование связано с сельским хозяйством. Такая образовательная структура в сопоставлении со сложной процедурой оформления залога –

сельскохозяйственных угодий – также свидетельствует об ограничениях ее распространения среди КФХ.

**Таблица 11.** – Распределение глав КФХ и индивидуальных предпринимателей (ИП) по уровню образования, % от общей численности

	КФХ и ИП	из них	
		КФХ	ИП
Всего	100	100	100
в том числе по уровню образования:			
высшее профессиональное	23,6	23,4	24,8
из него сельскохозяйственное	11,0	11,1	10,6
неполное высшее профессиональное (незаконченное высшее)	3,3	3,3	3,2
из него сельскохозяйственное	1,6	1,6	1,5
среднее профессиональное (среднее специальное)	32,1	31,8	34,0
из него сельскохозяйственное	6,2	6,4	5,5
начальное профессиональное (профессионально–техническое)	5,5	5,4	6,1
среднее (полное) общее и основное общее (неполное среднее)	29,6	30,2	25,7
начальное общее или не имеет общего образования	6,0	5,9	6,3

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Особый состав глав КФХ по образованию также целесообразно учитывать при разработке стандартов работы с этой категорией клиентов банка.

Техническая оснащенность КФХ и индивидуальных предпринимателей. В крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей имеется обширный парк сельскохозяйственной техники – табл. 12.

**Таблица 12.** – Техническая оснащенность КФХ и индивидуальных предпринимателей, тыс. шт.

Виды техники	КФХ и ИП	в том числе	
		КФХ	ИП
Тракторы	158,8	140,9	17,9
комбайны зерноуборочные	54,0	49,1	4,9
комбайны кукурузоуборочные	1,0	0,9	0,2
комбайны картофелеуборочные	2,0	1,8	0,2
комбайны кормоуборочные	2,7	2,4	0,3
свеклоуборочные машины (без ботвоуборочных)	1,5	1,4	0,1
установки доильные	3,4	3,0	0,4
автомобили грузовые и грузопассажирские	57,1	50,7	6,4
Мотоблоки	2,9	2,5	0,5
плуги тракторные	76,8	68,5	8,3
косилки тракторные	27,4	24,3	3,1
Сеялки	83,9	74,8	9,0

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 г. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

В среднем на 1 трактор КФХ и хозяйствах индивидуальных предпринимателей приходится 129 га пашни, на 1 зерноуборочный комбайн – в среднем 169 га посевов зерновых. Зерноуборочные комбайны есть далеко не во всех зерновых КФХ. В хозяйствах, имеющих площадь посевов до 3 га, один комбайн приходится почти на 20 хозяйств, на 1 комбайн для уборки подсолнечника – 38,2 га посева подсолнечника<sup>8</sup>.

Обеспеченность комбайнами по уборке подсолнечника выше: даже в хозяйствах с посевами подсолнечника до 3–х га на семь хозяйств приходится один комбайн.

Несмотря на внушительный парк техники она, как правило, является дешевым залоговым имуществом, поскольку выработала свой срок амортизации. Это должно стимулировать распространение залога земельных участков.

<sup>8</sup> Сельскохозяйственная перепись 2006 г. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

## **2.2. Оценка активности КФХ по привлечению кредитов**

Активность КФХ в привлечении кредитов оценивалась по доле хозяйств–заемщиков в общем числе хозяйств, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность<sup>9</sup>. На этот показатель влияет не только уровень финансовой устойчивости КФХ субъекта РФ, но и потребность в кредите, способность глав хозяйств к оформлению кредита, его доступности и т.д. Активность всех субъектов РФ представлена на рис. 1.

Только в 20 субъектах РФ доля КФХ, привлекающих кредиты, находится в интервале от 10 до 20% от общего числа хозяйств, в семи областях кредитами пользуется почти каждое третье КФХ (Томская, Астраханская, Вологодская, Тульская, Курская области и Республика Хакасия). Только в одном субъекте – Еврейской автономной области – пользуются кредитами большая доля, а именно – 2/3 работающих фермеров.

---

<sup>9</sup>Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2006 г. – [www.gks.ru](http://www.gks.ru).; Россельхозбанк

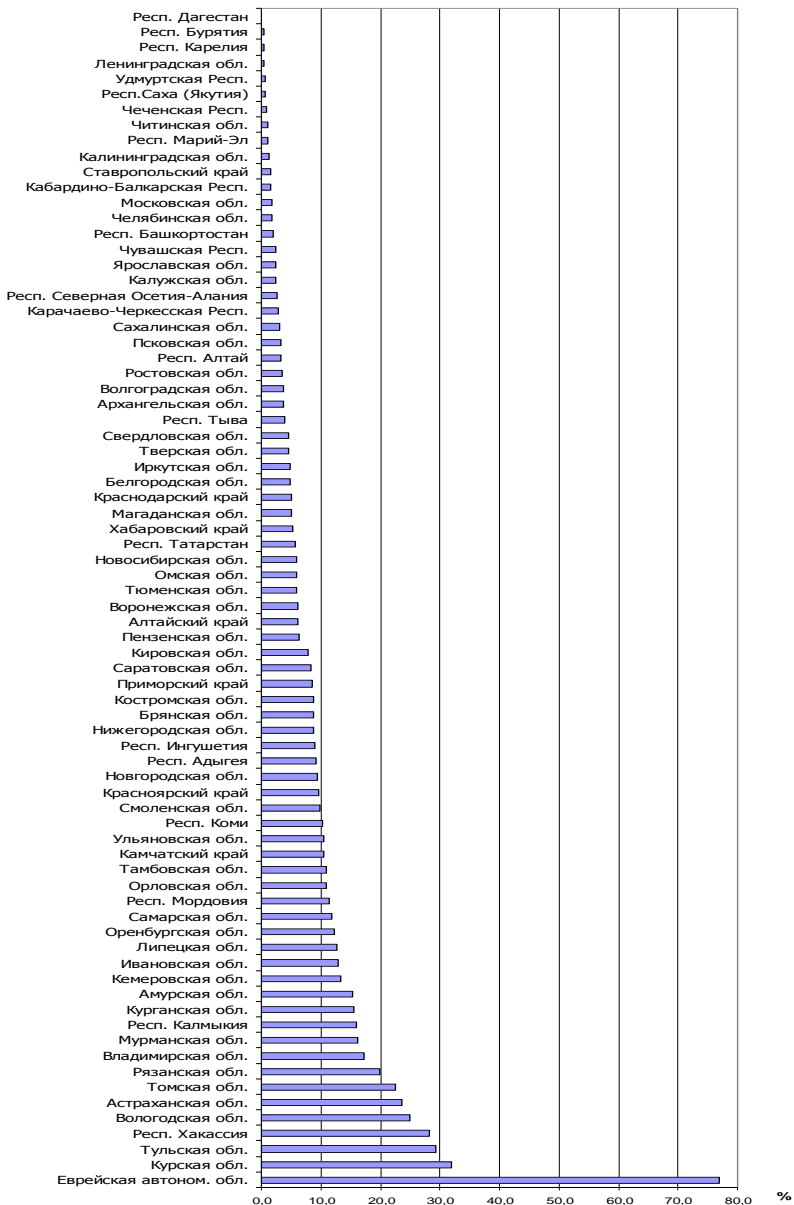


Рис. 1. Процент кредитов от числа КФХ, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность

На активность вовлечения КФХ в систему кредитования слабо влияет фактор – объем производимой продукции<sup>10</sup>. Так, коэффициент регрессии составляет 0,46. Самый низкий показатель вовлечения в систему кредитования в ЦФО – в Московской области. Здесь только 1,7% КФХ, которые по результатам переписи отмечены как действующие, брали кредиты. Это может свидетельствовать о том, что здесь в число действующих попали КФХ, выделенные для непроизводственной деятельности, ради получения участка. На это указывает (в сопоставлении с землеобеспеченностью региона) малый средний размер хозяйства (8,5 га/хозяйство – один из самых низких в стране), а также низкий показатель объема производимой продукции в среднем на хозяйство. Аналогичная ситуация в Ленинградской области: средний размер КФХ один из самых малых по стране<sup>11</sup> – 9 га, по производству на одно хозяйство область занимает 11 место с конца списка. В системе кредитования через Россельхозбанк участвуют только 4% от действующих КФХ.

### ***2.3. Характеристика потенциального залога – участка сельскохозяйственных угодий в КФХ***

Средние размеры КФХ по субъектам РФ различаются очень существенно: от 4 га в Дагестане до 686 га в Калмыкии. Участки КФХ и предпринимателей неоднородны по площади. На площадь участка влияет землеобеспеченность и вид сельскохозяйственных угодий. Более 60% из них – до 50 га, а самая большая группа фермеров имеет участок – до 4 га – табл. 13.

---

<sup>10</sup> Проверялась гипотеза, что чем больше объем производства, тем чаще привлекают кредиты для обеспечения его производства.

<sup>11</sup> Средние размеры КФХ меньше только в Дагестане, Марий Эл и Московской области

**Таблица 13.** – Группировка КФХ и участков индивидуальных предпринимателей по размеру

	Число крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей			Приходится сельхозугодий в среднем на одно хозяйство, га
	всего, тыс.	в процентах		
		от общего числа хозяйств	от числа хозяйств, имеющих землю	
Хозяйства с землей, га:				
до 4	59,1	20,7	25,0	1,7
4–10	46,5	16,3	19,7	6,7
11–20	28,6	10,0	12,1	15,1
21–50	37,9	13,3	16,1	33,9
51–100	23,0	8,0	9,7	73,2
101–200	16,7	5,9	7,1	143,0
201–500	13,8	4,8	5,8	317,5
501–1500	7,8	2,7	3,3	832,4
1501–3000	1,7	0,6	0,7	2066,5
3001–6000	0,6	0,2	0,3	4008,9
свыше 6000	0,3	0,1	0,1	25805,7
Всего	236,0	82,8	100	124,5
не имеющие земельной площади	49,2	17,2		
<b>Итого</b>	<b>285,1</b>	<b>100</b>		<b>103,0</b>

*Источник:* Сельскохозяйственная перепись 2006 г. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Среди КФХ 4,4% хозяйств имеет участок более 500 га, а чуть более 1% – свыше 1500 га, что сопоставимо с размером крупной сельскохозяйственной организации. Очевидно, что кредитование таких хозяйств требует от банка внимательного анализа. Это связано с тем, что такой размер КФХ, если все работники являются членами КФХ.

Преобладание в структуре землепользования небольших фермерских участков также свидетельствует об ограничениях ипотечного кредитования, связанных с тем, что для таких участков часто нецелесообразны вложения капитального характера.

В 64% КФХ либо нет земли, либо площадь участка не превышает 20 га. Для таких хозяйств либо не нужен трактор, либо целесообразно пользоваться услугами кооператива, сельскохозяйственной организации, предпринимателя, оказывающих услуги на своей технике.

Второе ограничение связано со структурой собственности на землю, которую используют КФХ. Распространению практики залога сельскохозяйственных угодий может способствовать высокая доля земли, принадлежащая членам КФХ или зарегистрированная на КФХ как юридическое лицо<sup>12</sup>. По данным Роснедвижимости только около 21% земель, которые числятся за КФХ, находятся в собственности их членов и около 10% – собственностью КФХ как юридического лица. Остальная земля – остается в государственной собственности (около 41%), а также сторонних для КФХ лиц (28%). Эта информация полностью подтверждается материалами мониторинга реализации Госпрограммы<sup>13</sup>: среди земель КФХ – участников Госпрограммы - только 31,5% является собственностью членов КФХ или КФХ как юридического лица. Это означает, что в качестве залога при привлечении кредитов в КФХ могут рассматриваться только менее трети используемых ими земель.<sup>14</sup>

Запрет приватизации земель сельскохозяйственного назначения в Дагестане, Кабардино–Балкарии, Северной Осетии, Ингушетии, Чеченской Республике очень сильно ограничивает распространение залога земель сельхозназначения в КФХ. Это связано с тем, что на этих территориях расположено 25%<sup>15</sup> всех КФХ страны – табл. 14.

---

<sup>12</sup> Регистрация права собственности на КФХ как юридическое лицо – практика, нарушающая российское законодательство. Тем не менее, она существует, с чем нужно считаться

<sup>13</sup> ВИАПИ, 2008 г.

<sup>14</sup> Земельный фонд РФ на 1.01. 2008. Роснедвижимость, 2008

<sup>15</sup> не считая КФХ в других субъектах РФ, в которых нет земли КФХ



**Таблица 14.** – Количество действующих КФХ в субъектах РФ, в которых не прошла приватизация земель сельскохозяйственного назначения

<b>Наименование субъекта РФ</b>	<b>Количество КФХ</b>
Республика Дагестан	30942
Кабардино–Балкарская Республика	1043
Чеченская Республика	1514
Республика Северная Осетия –Алания	739
Республика Ингушетия	814
<b>Итого, % от КФХ в РФ</b>	<b>25</b>

*Источник:* Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 г., действующие на момент переписи. [www.gcs.ru](http://www.gcs.ru)

Размер участка может служить ограничением распространения залога: маленький участок служит обеспечением небольшого кредита. Только в 20 субъектах РФ средний участок в собственности КФХ, который может быть объектом залога, превышает 30 га.

Распространение залога может ограничивать низкая ликвидность земли. В отсутствии информации о неудовлетворенных заявках фермеров на расширение участков или получение участков для организации новых КФХ, оценить ликвидность земли трудно. Однако можно это сделать косвенно, сопоставляя площади невостребованных сельхозпроизводителями земель с общей площадью, занятой КФХ в каждом конкретном субъекте РФ. Невостребованные сельхозпроизводителями земли – земельные участки в долевой собственности, которые числятся за самими дольщиками, земли ликвидированных КФХ и сельскохозяйственных организаций. Чем больше таких земель, тем ниже ликвидность земель, имеющих хозяев – участков КФХ, заложенных под получение кредита. Для анализа была рассчитана площадь таких земель. Расчеты показали, что только в 9 субъектах РФ, большая часть которых находится в ЮФО, площадь таких невостребованных земель невелика. В сопоставлении с площадью, занятой КФХ, она составляет до 10%. В 15 субъектах РФ она не превышает 25%. В остальных субъектах РФ площади невостребованных земель, относительно площадей, занятых КФХ, значительны. Это означает, что ликвидность потенциаль-

ного залога – сельскохозяйственных угодий КФХ – в них невелика. Она снижается по мере увеличения невостребованных площадей.

Существенное влияние на распространение залога оказывает залоговая стоимость участков. В отсутствие спроса на землю она обычно определяется с учетом кадастровой стоимости участка. Банк, при оформлении залога, снижает ее еще на 30%.<sup>16</sup> В ходе анализа был проведен расчет залоговой цены участков КФХ по методике Россельхозбанка (по кадастровой стоимости со скидкой 30%). Оказалось, что только в 32 субъектах РФ залоговая цена среднего по площади участка превышает 200 тыс. руб., в том числе в 16 субъектах РФ она выше 400 тыс. руб. Это означает, что только в 16 субъектах РФ владелец среднего участка может использовать свой участок в качестве залога для привлечения кредита достаточного для приобретения рядового трактора МТЗ –82.

Кроме рассмотренных причин на распространение залога сельскохозяйственных угодий влияет уровень транзакционных издержек оформления залога и получения кредита. На предыдущих стадиях исследования (2006–2008 гг.) было показано, что транзакционные издержки велики, требуют больших затрат времени. Косвенным показателем чрезвычайно высоких транзакционных издержек служит факт исключения направления реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК (2007 г.)» – ипотечного кредитования малых форм хозяйствования – через несколько месяцев после начала его реализации из раздела, ориентированного только на малые формы хозяйствования.

#### ***2.4. Наличие кредитных продуктов, предусматривающих ипотечное кредитование***

В 2009 г. в Россельхозбанке действовали следующие кредитные продукты<sup>17</sup>:

---

<sup>16</sup> По правилам Россельхозбанка залоговая стоимость обычно рассчитывается со скидкой 30% от залоговой.

<sup>17</sup> <http://www.rshb.ru/legal/>

- кредиты под залог приобретаемой техники и/или оборудования;
- кредиты в форме овердрафт;
- вексельное кредитование;
- кредит на приобретение молодняка сельскохозяйственных животных под его залог;
- кредит на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения под их залог;
- кредит под залог приобретаемого имущества для сельскохозяйственных кооперативных рынков;
- кредитование рыбоводных хозяйств;
- кредитование предприятий марикультуры;
- кредитование крестьянских (фермерских) хозяйств и иных субъектов малого и среднего предпринимательства в АПК.

Как видно из перечня, только в одном случае прямо предусмотрен залог земель сельскохозяйственного назначения: при получении кредита для покупки земельного участка. В случае залога купленного участка не возникают проблемы с определением его рыночной цены для залога. Все остальные продукты либо прямо предусматривают другой залог, либо не упоминают залог участка в качестве залогового имущества. Так, например, в кредитном продукте, предусмотренном для кредитования фермеров – кредитование крестьянских (фермерских) хозяйств и иных субъектов малого и среднего предпринимательства в АПК, указано, что в виде залога может использоваться:

- имущество и/или имущественные права, принадлежащие Заемщику или третьим лицам, в том числе залоговым (имущественным) фондам субъектов РФ/муниципальных образований;
- имущество, приобретаемого за счет кредита Банка.

Это означает, что участок земель сельскохозяйственного назначения не является предпочтительным залоговым имуществом, кроме случая покупки участка с последующим залогом. Возможность залога участка во всех других случаях будет рассматриваться в обычном порядке, как любое другое имущество заемщика.

Изучение программ кредитования крупнейших банков России выявил такую же их позицию, как и позиция Россельхозбанка: вопрос о приеме участка в залог решается каждый раз индивидуально, случаи ипотечного кредитования под залог земель сельхозназначения единичны. Банки неохотно кредитуют сельское хозяйство по причинам<sup>18</sup> неразвитости сельскохозяйственного рынка, сложности в проведении анализа и мониторинга данного рынка, законодательных ограничений, отсутствия налаженного правового механизма кредитования сельского хозяйства, сложности при реализации залога. В отношении использования залога участка из земель сельскохозяйственного назначения эти причины дополняются: низкой ликвидностью большинства участков, несоответствием состояния его юридического оформления требованиям, предъявляемым к залого.

### ***2.5. Свод стимулов и ограничений потенциального распространения залога сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ***

На основе выводов, полученных выше, можно заполнить таблицу потенциальных стимулов и ограничений залога сельскохозяйственных угодий в КФХ – табл. 15.

**Таблица 15.** – Свод стимулов и ограничений потенциального распространения залога участков из земель сельскохозяйственного назначения в России.

<b>Фактор</b>	<b>+ стимул, – ограничение</b>
Потребность в залоговом имуществе	+, потребность есть.
Число КФХ	– ,высокая доля неработающих.
размещение КФХ по территории страны	–,непропорциональное размещение по территории страны. Территориальное размещение ограничивает распространение случаев ипотечного кредитования по стране.
Юридический статус КФХ	–, т.к. велика доля КФХ не удовле-

<sup>18</sup> <http://bankir.ru/analytics/classic/kredit/1554479>

<b>Фактор</b>	<b>+ стимул, – ограничение</b>
	творяющих требованиям современного ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»; не ясен порядок принятия решения о залоге участка, т.к. права членов КФХ – юр. лиц и КФХ, в которых нет регистрации самого хозяйства, а есть регистрация главы КФХ как предпринимателя, не урегулированы.
Динамика объемов производства продукции	+, динамично развивающийся сектор.
Образовательный уровень	–, образовательный уровень (только около 30% имеют высшее или среднее специальное образование).
Специализация хозяйств	–, преобладание растениеводческих небольших хозяйств, которые имеют ограниченный спрос на кредиты капитального характера.
Площадь участка	–, т.к. 47% КФХ имеют площадь до 20 га.
Структура собственности	–, т.к. в собственности членов КФХ находится только 31% земель КФХ; 25% всех КФХ находятся в субъектах РФ, в которых не проведена приватизация сельскохозяйственных угодий.
Состояние юридического оформления участка	–, документы на землю выданы в начале реформы. Для решения о принятии участка в залог требуется предоставить выписку из ЕГРП. Для этого нужно собрать комплект документов, провести межевание, описать границы участка.
Ликвидность участка	–, за исключением нескольких субъектов РФ; имеются значительные площади земель сельскохозяйственного назначения, невостребованные сельскохозяйственными организациями и фермерами.
Уровень транзакционных из-	–, высок, на уровне района заемщи-

Фактор	+ стимул, – ограничение
держек	ки готовят документы. Вся экспертиза и принятие решений о предоставлении кредита под залог участка из земель сельскохозяйственного назначения принимается в области
Доступ к кредиту	–, низкая доля хозяйств, берущих кредиты на большей части страны; –, ограниченность кредитных продуктов с использованием залога участков сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время ипотека участков земель сельскохозяйственного назначения не решает и не может решить проблемы доступа КФХ к кредитам. Даже в случае получения кредита необходимо другое имущество для залога. Об этом свидетельствует сопоставление средней суммы кредита в субъекте РФ, взятого в 2008 г. крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, и залоговой стоимостью среднего участка, находящегося в собственности членов КФХ или КФХ – юридического лица<sup>19</sup>. Расчетные данные по всем субъектам РФ приведены в приложении 1. Только в Ростовской области участок может быть залоговым имуществом под залог взятого кредита. Здесь средняя залоговая стоимость участка больше средней суммы кредита, привлеченного КФХ в 2008 г. В двух субъектах РФ – Краснодарском крае и Саратовской области участок может обеспечить 75% привлеченного кредита, остальное должно быть обеспечено другими видами имущества. Во всех остальных субъектах РФ залоговая стоимость участка в разы, в десятки и сотни раз меньше средней суммы привлеченных КФХ кредитов.

В результате вышеизложенного можно сказать, что существуют существенные ограничения распространения залога участков из земель сельскохозяйственного назначения.

---

<sup>19</sup> Оценка залога определена исходя из кадастровой стоимости участка, сниженной на коэффициент 0,7 по практике Россельхозбанка

### 3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ИПОТЕКИ И ПРОЦЕДУРА ЗАЛОГА

Правовые основы ипотеки участка земель сельскохозяйственного назначения в КФХ в основном отражены в:

- Гражданском Кодексе Российской Федерации;
- Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральном законе «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ;
- Распоряжении Правительства Российской Федерации от 22.12.1993 №96-ра «Об основных положениях о залоге недвижимого имущества – ипотеке»;
- приказе Минюста Российской Федерации от 15.06.2006 №213 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества»;
- Налоговом Кодексе Российской Федерации.

В *Гражданском Кодексе Российской Федерации* определено общее содержание операции залога, участники, ограничения.

В *Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)»* развиты общие положения ГК РФ в отношении ипотеки. В нем определены как общие механизмы, действующие в отношении всех объектов недвижимости, так и особые, действующие в отношении земельных участков. Закон вводит существенные ограничения залога этого вида недвижимого имущества относительно общих подходов, определенных в ГК РФ: возможен залог участка, который не находится в общей долевой собственности; невозможно заложить долю в праве на участок или часть участка.

В законе нет ограничений по кредиторам, которые могут осуществлять ипотечное кредитование. Нет также ограничения по целям использования ипотечного кредита. Закон определяет

возможность отложить взыскание на участок земель сельскохозяйственного назначения, если кредит, в обеспечение которого был заложен участок, не будет возвращен. Во-первых, взыскание не может быть осуществлено до окончания соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Если в договоре не указана дата, то взыскание не будет начато до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обязательства (ст.68). Во-вторых, по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе отсрочить реализацию земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения на срок до одного года (ст.54).

В *Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»* указано, что залог участка сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости);

В *Федеральном законе «О бухгалтерском учете»* определена необходимость отражения обязательств КФХ – юридического лица, в том числе - обеспеченная залогом.

В *Распоряжении Правительства Российской Федерации «Об основных положениях о залоге недвижимого имущества – ипотеке»* указаны важные положения, не упомянутые в более позднем ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости). Так, в этом законе не содержится ограничение в части направления использования кредита. Распоряжение Правительства РФ определяет, что ипотека земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения допускается лишь для обеспечения исполнения кредитных договоров, связанных непосредственно с осуществлением или развитием сельскохозяйственного производства (п.63) В этом же документе ограничен круг залогодержателей земельного участка. Залогодержателем по договору ипотеки земельного участка и по договору залога или закладной на земельный участок может быть банк, имеющий лицензию на осуществление ипотечных операций, выданную Центральным банком Российской Федерации (п.67). Этим же распоряжением установлена нижняя граница оценки земельного участка – не ниже его нормативной цены (п.69). ФЗ «Об ипотеке (залоге не-



движимости)» не отменил ранее принятого Распоряжения Правительства РФ. В этой связи оно продолжает действовать и должно быть учтено при совершении залога.

В приказе Минюста Российской Федерации «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества» расписаны требования к документам, предъявляемым для регистрации залога, описаны требования к участку, который передается в залог, порядок подготовки закладной, а также порядок погашения регистрационной записи об ипотеке в случае выполнения обязательств заемщика. В ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» также регулируется процедура регистрации обременения – ипотеки.

В Налоговом Кодексе Российской Федерации определен размер государственной пошлины за осуществление регистрационных действий при регистрации обременения участка – его ипотеке.

В ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» определен порядок принятия решений по распоряжению имуществом КФХ, полномочия главы хозяйства.

## 4. ОБЩАЯ СХЕМА ЗАЛОГА

Рассмотренные выше законодательные и нормативные акты определяют схему действия главы КФХ или его доверенного лица:

Залогодателем может выступать:

- собственник участка;
- арендатор при залоге права аренды;
- любое лицо, действующее по согласию собственника.

При этом это лицо может передавать в залог участок, принадлежащий другому лицу по его согласию для оформления кредита для своих целей.

Закон не содержит указаний на то, под какие цели можно взять ипотечный кредит. Однако банки, осуществляющие ипотечное кредитование, могут в своих правилах установить ограничения целей ипотечного кредитования. Например, в правилах кредитования Россельхозбанка предусмотрено ограничение целей получения кредита. Такой кредит может быть взят на цели капитального характера. Например, для покупки участка, который будет для этой цели заложен.

Залоговая стоимость участка устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем в зависимости от оценочной стоимости земли. Оценочная стоимость участка не может быть ниже нормативной цены земли.

Залогодатель должен застраховать землю за свой счет.

Договор залога с банком требует регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

Если на участке, находятся готовые или строящиеся здание или сооружение, то КФХ должен быть заложен участок либо вместе с этими строениями, либо требуется разделить участок на две части, заложив одну из них – без строения.

В течение срока договора залога залогодатель должен обеспечить целостность объекта, выплачивать кредит и проценты за обслуживание долга. Залогодатель вправе по согласию с залогодержателем передать участок в собственность третьим лицам. Залогодатель может передать участок в аренду, другое

пользование на срок, не превышающий срок залога, без согласия с залогодержателем. Участок может быть перезаложен под другие кредиты.

В случае если условия возврата нарушаются более трех раз в течение 12 месяцев, независимо от срока и размера просрочки, на участок может быть обращено взыскание. Взыскание на землю возможно только по решению суда. Взыскание может быть отсрочено по решению суда. Суд устанавливает начальную цену реализации, если залогодатель и залогодержатель о ней не договорятся.

Реализация земельного участка по решению суда производится в ходе исполнительного производства на публичных торгах. Если торги признаны несостоявшимися, то в течение десяти дней залогодержатель может приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене. Если торги будут признаны несостоявшимися во второй раз – залогодержатель может приобрести участок со скидкой не более чем 25% от начальной цены первых торгов.

Анализ схемы, определенной законом, показывает, что в законе был реализован механизм, защищающий залогодателей.

Во-первых, обращение взыскания на участок допускается только по решению суда. В общем случае закон допускает, что взыскание на другое имущество может быть осуществлено и во внесудебном порядке, на основании нотариально заверенного соглашения между должником и кредитором. По этому соглашению заложенное имущество может перейти к залогодержателю.

Во-вторых, реализация заложенного участка земли сельскохозяйственного назначения допускается только на публичных торгах, проводимых в ходе исполнительного производства судебными приставами. Это снижает возможность влияния кредитора на порядок проведения торгов. В общем случае суд может определить, что реализация имущества осуществляется на аукционе. На нем влияние кредитора может быть существенно выше, что может привести к нарушению прав залогодателя.

В-третьих, суд может отложить на один год обращение взыскания на участок земли сельскохозяйственного назначения. Для этого залогодатель должен изложить в своем ходатайстве в

суде обоснование причин, повлекших за собой неисполнение условий по возврату кредита.

В-четвертых, кредитор может распоряжаться имуществом – отдавать в аренду, временное пользование, перезакладывать, даже передавать в собственность другим лицам. То есть закон дает возможность должнику искать пути повышения своей платежеспособности для возврата кредита под залог участка.

## **5. РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ГЛАВЫ КФХ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗАЛОГА УЧАСТКА**

Описания случаев ипотечного кредитования КФХ приведено в приложении 2.

### ***5.1. Определение перечня залогового имущества***

#### ***5.1.1. Неземельные активы***

Определение суммы кредита не является целью данных рекомендаций. Она определяется главой и членами хозяйства в зависимости от их планов по развитию производства. Для того чтобы принять решение об обращении за кредитом, полезно уточнить в управлении сельского хозяйства района информацию о программах субсидирования кредитов. Возможно, что кредитная ставка на нужные для КФХ цели субсидируется в рамках Госпрограммы.

После определения суммы кредита, необходимо определить перечень имущества, которое может быть заложено. В связи с низкой залоговой ценой участка из земель сельскохозяйственного назначения, низкой его ликвидностью банк, как правило, с большим желанием берет движимое имущество в залог. При определении перечня имущества нужно помнить, что залоговое имущество должно иметь документы, подтверждающие права собственности на него залогодателя или лица, которое передает свое имущество в залог для получения кредита для КФХ. Если в залог передается недвижимое имущество, то нужно помнить, что обременение имущества – его залог - потребует

регистрации в органе, который осуществляет регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним. Это означает, что права на объекты недвижимости должны быть также внесены в ЕГРП. Если на момент принятия решения о залоге права на недвижимое имущество не внесены в ЕГРП, то потребуется много времени для того, чтобы подготовить имущество для залога. Если в залог планируется передать здания, сооружения, то они должны состоять на техническом учете, а права на них внесены в ЕГРП. Как показывает практика, объекты есть, но они не оформлены. Нужно их перемерять, составлять технические паспорта, собирать различные документы, подтверждающие права КФХ на них, вносить информацию о правах на них в ЕГРП. Аналогичные требования предъявляются к движимому имуществу – нужны документы, подтверждающие права залогодателя на него, регистрацию (например, для автомобилей, тракторов).

*В приложении приведено описание случаев залога участков земель сельскохозяйственного назначения в КФХ. В ходе беседы с одним из руководителей КФХ выяснилось, что банк выдал кредит под залог участка только потому, что ему нужно было отчитаться в таком виде кредитования. Для того чтобы снизить риски, банк еще взял в залог другое движимое имущество фермера на такую же сумму, как был оценен участок.*

Составление перечня имущества осуществляется с указанием его рыночной цены и отметкой о наличии документов, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к такого рода залого. Обычно имущество учитывается в данных учета по остаточной стоимости. Если эта стоимость существенно отличается от рыночной цены на аналогичные виды имущества, то целесообразно привести её в соответствие рыночной. Нужно иметь в виду, что залоговая цена будет на 25–30% меньше рыночной или оценочной стоимости имущества. Если планируется взять кредит под сезонные нужды для выращивания урожая, то кроме имущества залогом может быть будущий урожай. Если залоговая стоимость отобранного имущества не покрывает определенной хозяйством суммы кредита, то только тогда целесообразно приступать к отбору сельскохозяйственных участков для залога.

### *5.1.2. Земельные активы*

Перед отбором участков нужно рассортировать все участки, которыми пользуется КФХ по нескольким критериям: по категориям, юридическим основаниям пользования; наличием строений, наличием документов нового образца, подтверждающих права собственности на участки, состоянием кадастрового учета участка. Все это влияет на возможность залога, процедуру или сроки его оформления

Категории земель, к которым относятся участки. В КФХ могут использоваться участки, входящие в разные категории земель. Выделение среди участков тех, которые относятся к категории «земли сельскохозяйственного назначения», необходимо, т.к. только в отношении этих участков по ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» действуют особые условия:

- суд может принять отсрочку взыскания участка в счет погашения долга на срок до 1 года (ст. 55);
- по этим участкам не допускается переход участка залогодержателю по внесудебной процедуре – на основании нотариально заверенного договора между залогодателем и залогодержателем (ст. 55);
- если на этих участках находятся строения, сооружения, то они обязательно должны быть заложены одновременно с участком (ст.63).

В Распоряжении Правительства РФ №96–ра указана дополнительная особенность: участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут использоваться только для обеспечения кредита, связанного непосредственно с осуществлением или развитием сельскохозяйственного производства (п. 63). На все другие участки, которые есть в распоряжении КФХ, эти особые ограничения (по закону) не распространяются.

Права на участки, которыми пользуется хозяйство. Хозяйство может пользоваться участками, которые находятся:

- в собственности главы хозяйства;
- в собственности членов КФХ;
- в собственности КФХ как юридического лица. Несмотря на то, что в ходе реформы земля для ведения КФХ должна была быть по закону предоставлена гражданам, на практике встре-

чаются случаи, когда в документе собственности на землю указано, что земля предоставлена КФХ как юридическому лицу;

- в собственности гражданина или общей – долевой собственности группы граждан – арендодателей;
- в собственности юридического лица–арендодателя;
- в государственной собственности. Участки переданы для ведения КФХ в постоянное бессрочное пользование КФХ как юридическому лицу или пожизненное наследуемое владение главе или членам КФХ;
- в государственной собственности, переданной КФХ в аренду;
- в государственной собственности, собственности других лиц и использоваться КФХ без всякого юридического оформления.

Участки в собственности главы КФХ являются одним из предпочтительных залогов, т.к. для принятия решения об использовании его в качестве залога достаточно решения самого главы хозяйства.

Передача в залог участков в собственности членов КФХ или самого КФХ как юридического лица может быть сопряжена с юридическими проблемами, что делает такие участки менее предпочтительным объектом залога.

Например, если участок КФХ находится в общей совместной или долевой собственности его членов, то он не может быть передан в залог даже по решению всех участников общей собственности. Это связано с тем, что в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» внесена путаная формулировка, требующая, фактически, выделения доли каждого участника общей собственности в отдельный участок и последующий залог каждого отдельного участка. В случае если участок передан КФХ как юридическому лицу в собственность, то возникает проблема оформления принятия решения о залоге, т.к. законодательно эта процедура вообще не урегулирована ни в одном из законодательных актов для такой формы КФХ.

Участки со строениями и без строений. Как было описано в разделах 3 и 4 передача в залог таких участков возможна. Если строение находится на участке земель сельхозназначения, то в залог нужно будет отдать строение вместе с участком. Если строение находится на

участке из другой категории земель, то можно отдать в залог участок без строения. Передача участка из земель сельскохозяйственного назначения со строением потребует дополнительных затрат, связанных с залогом дополнительного объекта, либо с разделением участка на два, чтобы заложить выделенную в отдельный участок часть исходного участка без строения.

Наличие документов, выданных после 1.01.1998 г., подтверждающих право собственности на участки. Если на участки, которые планируется передать в залог, есть документы нового образца, то оформление залога потребует значительно меньше времени и денег. В противном случае, если документы выданы до 1998 г., КФХ или другой собственник, которые примут решение передать в залог участок под кредит КФХ, столкнутся с необходимостью внесения в ЕГРП ранее возникших прав на землю. Это, в свою очередь, с большой долей вероятности<sup>20</sup> потребует проводить межевание участка для уточнения его границ. Все эти действия связаны с большими денежными затратами.

Состояние кадастрового учета участков также влияет на уровень транзакционных издержек залога. Кадастровый паспорт входит в комплект документов, которые необходимо представить в банк для составления договора залога.

Состояние кадастрового учета в хозяйстве зависит от многих условий. Если:

- КФХ не проводило межевания участка с момента получения земли в собственность в ходе приватизации земли;
- КФХ не приобретало в собственность земельные доли и не выделяло их в участки с начала земельной реформы, то есть с начала 90-х годов прошлого века;
- не приобрело в собственность участков,

---

<sup>20</sup> Как показывает практика, органы кадастрового учета отказывают в предоставлении кадастровых паспортов или предоставляют их с записью «площадь ориентировочная, требует уточнения при межевании». Кадастровый паспорт с такой записью не принимается органами для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для целей внесения ранее возникших прав на землю в ЕГРП и регистрации залога.



то описание границ его участка, как правило, не удовлетворяют современным требованиям. При внесении прав на участки в ЕГПР или подготовке документов для банка потребуется проведение межевания.

*Перед началом оформления участка для залога полезно сопоставить затраты денежных средств и времени на проведение межевания, уплату государственной пошлины за регистрацию ранее возникшего права на участок, регистрацию обременения участка – залога с суммой кредита. Возможно, что сумма кредита будет меньше таких затрат.*

Вывод: в залог проще отдавать участок:

- без строений;
- находящийся в собственности главы КФХ или одного из членов КФХ;
- на который есть свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- кадастровый паспорт, не содержащих записей о декларативной площади участка.

Во всех других случаях фермер столкнется с необходимостью дополнительных затрат в ходе оформления залога участка для залога.

## **5.2. Анализ документов на участки**

### **5.2.1. Виды правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на землю**

Передача участка в залог может быть осуществлена только на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, подтверждающих права собственности на землю.

*Правоустанавливающие документы:* документы, на основании которых у КФХ или граждан, гражданина, юридического лица возникло право собственности на землю. Такими документами в большинстве случаев выступают:

- Постановление главы администрации муниципального района о передаче участка в собственность граждан – членов КФХ, других граждан, отдельному члену КФХ;

**Важно:** в период осуществления земельной реформы правоустанавливающие документы издавались с многочисленными ошибками. Например, земля предоставлялась КФХ как юридическому лицу.

- Договоры (купли–продажи, дарения земельных долей или участков) на основании которых у членов КФХ возникли права на землю. Эти договоры должны быть оформлены в соответствии с законом, действующим на момент их заключения, в том числе зарегистрированы в райкомземе (до 1998 г.) или в органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (после 1998 г.);

**Важно:** часто фермеры не регистрировали такие договоры в органах, на которые была возложена эта функция. После 1998 г. на такие участки не были получены документы нового образца. В этом случае нужно обратиться к продавцу или дарителю с просьбой о написании заявления в орган по регистрации прав на землю о регистрации перехода права на землю на членов КФХ. Если продавец уклоняется от обращения с заявлением, то хозяйству остается только один выход – обращение в суд с иском о признании своих прав на земельную долю или участок. В суд нужно будет представить все документы, подтверждающие факт продажи, которые есть у КФХ: договор, решение общего собрания членов КФХ о покупке, расписку, показания очевидцев и т.д.

- Решения суда.

Если КФХ планирует передать в залог право аренды, то правоудостоверяющим документом на землю для него будет являться договор аренды. Полезно, если такой договор содержит пункт о праве арендатора на передачу в залог права аренды на срок, не превышающий срок арендного договора.

*Правоудостоверяющие документы* государственного образца на землю, находящуюся в собственности членов КФХ или его главы в течение времени менялась. В КФХ может быть правоудостоверяющий документ в одной из четырех форм. В соответствии с ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» (ст. 3 п.9) все они не просто являются равноценными. Правоудостоверяющие документы на землю, выданные до 1998 г. приравнены к записям в Едином Государственном Реестре Прав на недвижимое имущество и сделки с ним. Эти документы могут быть в виде:

- Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей (форма, утверждена Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. №493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю пожизненного наследуемого владения, бессрочно (постоянного) пользования землей"). Он выдавался с 17 сентября 1991 г. по 19 марта 1992 г.;

- Свидетельства о праве собственности на землю, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992г. №177 "Об утверждении формы Свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения". Введено в обращение в период с 19 марта по 27 октября 1993 г. Свидетельство является временным, о чем свидетельствует запись на его бланке;

- Свидетельства на право собственности на землю, утвержденное Указом Президента РФ №1767 от 27 октября 1993 г. "О регулировании земельных отношений и развитию аграрной реформы в России". Выдавалось до 18 февраля 1998 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации прав (по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Выдается в настоящее время.

В виде правоудостоверяющего документа на арендованный организацией участок выступает договор аренды. То есть, он для хозяйства является и правоудостоверяющим, и правоустанавливающим документом одновременно. Для того чтобы заложить право аренды, нужно иметь зарегистрированный в установленном порядке договор аренды. Договор, заключенный до 1998 г., подлежал регистрации в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Договор, заключенный после 1998 г., должен быть зарегистрирован в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним. К моменту залога права аренды, срок аренды не должен истечь. Арендный договор может быть заключен с государственными и

муниципальными органами, с собственниками участка, другими юридическими и физическими лицами. Если договоры:

- не были зарегистрированы соответствующим законом образом;
- срок договора истек, то право аренды не может быть заложено.

### **5.3. Особенности принятия решения о передаче участков в залог**

Земельный участок – специфический и дорогой актив. Передача его в залог имеет особенности. В законе «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» принятие решение о залоге не регламентировано. Поэтому полезно прописать порядок принятия решения в документах, регламентирующих взаимоотношение членов: в уставных документах КФХ – юридического лица, Соглашения членов - для КФХ, созданных без образования юридического лица.

#### **5.3.1. Особенности принятия решения о передаче участка в залог, находящегося в собственности членов КФХ и КФХ как юридического лица**

Принятие решения о передаче участка в залог главой КФХ, являющегося собственником участка. В случае, если правоудостоверяющий документ на землю выписан на имя главы КФХ, то его решение не закрепляется в каком-либо документе.

***Важно:*** передача участка в залог является обременением участка, которое может привести к переходу прав собственности к другим лицам. В этой связи для оформления залога в органе по регистрации прав могут потребовать нотариально заверенное согласие на залог участка супруга собственников участка.

Принятие решения о передаче участка в залог, находящегося в общей совместной собственности членов КФХ. Участок не может быть передан в залог.

Принятие решения о передаче участка, находящегося в собственности КФХ как юридического лица. Процедура принятия такого рода решения не урегулирована законодательно, поскольку такая форма КФХ не соответствует ФЗ «О крестьянском (фермерском) хо-

зайстве». В этой связи нужно проконсультироваться с банком о том, в какой форме должно быть закреплено решение КФХ о передаче участка в залог. В таком качестве может выступить протокол собрания членов, в котором будет закреплено единогласное согласие на передачу участка в залог. Возможно, потребуется внести изменение в уставные документы юридического лица.

Принятие решения о передаче участка, находящегося в собственности гражданина, не являющегося членом КФХ, в залог под кредит для нужд КФХ должно быть принято самим собственником и закреплено в договоре залога. Скорее всего, потребуется также оформить согласие супруга собственника участка. Это согласие также, очевидно, потребует нотариального удостоверения.

Принятие решения о передаче участка, находящегося в собственности юридического лица, в залог под кредит для нужд КФХ.

**В акционерном обществе** решение о передаче участка в залог под кредит КФХ принимается с учетом главы X о крупных сделках ФЗ «Об акционерных обществах».

Руководитель акционерного общества не может принять решение о передаче участка в залог, если:

- руководитель является заинтересованным лицом в совершении сделки в соответствии со ст. 81 ФЗ «Об акционерных обществах»;
- стоимость участка составляет от 25% от балансовой стоимости имущества общества, то есть подпадает под определение крупной сделки.

Если стоимость участка составляет от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества, то решение об одобрении сделки залога принимается всеми членами совета директоров (наблюдательного совета) общества единогласно (ст. 78 ФЗ «Об акционерных обществах»).

Если стоимость заложенного участка составляет более 50% балансовой стоимости активов общества, то решение об одобрении сделки залога должно принять общее собрание акционеров. Решение считается принятым, если за него проголосуют не менее три четверти голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании

акционеров. Голоса будут подсчитывать с учетом акций каждого голосующего акционера.

Для того чтобы все решения считались легитимными, нужно соблюсти процедуру объявления о собрании членов, внести вопрос о залоге участка в повестку собрания, подготовить бюллетени для голосования и т.д., т.е. сделать все по процедуре, предусмотренной в федеральном законе «Об акционерных обществах».

В ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» процедура принятия решения о передаче участка **Сельскохозяйственного производственного кооператива (артели, колхоза)** в залог, в том числе в интересах третьих лиц, не рассматривается. Однако по аналогии с нормами, регулирующими вопросы приобретения и отчуждения участков, можно утверждать, что вопросы передачи участка в залог в интересах третьих лиц, должны решаться на общем собрании членов кооператива (ст. 20). Решение считается принятым, если за него проголосовали не менее двух третей от числа членов кооператива. Если на первом собрании не было кворума, то проводится повторное собрание. На повторном общем собрании членов кооператива решение считаются принятыми, если за них подано не менее двух третей голосов от числа присутствующих на общем собрании членов кооператива.

Для того чтобы решение собрания о передаче участка в залог не было в дальнейшем оспорено, нужно чтобы была соблюдена процедура извещения о собрании. Вопрос о передаче участка в залог должен быть внесен в повестку. Повестка собрания должна быть приведена в объявлении о собрании по процедуре, предусмотренной ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» и уставными документами кооператива.

**В обществе с ограниченной ответственностью** решение о залоге участка в интересах третьих лиц принимается по правилам, предусмотренном в уставе. Если устав не содержит процедуры принятия решения по этому вопросу, то принятие решение должно осуществляться с учетом требований ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» – «Крупные сделки». В отличие от акционерных обществ, в обществах с ограниченной ответственностью под понятие «крупная сделка» подпадает не одна, а несколько взаимосвязанных сделок по продаже или залогоу земли, стоимость которой составляет более 25% стоимости имущества общества. Устав

общества может установить другой уровень – более строгий – для того, чтобы отнести сделку к крупной сделке. Стоимость участка определяется (по закону), исходя из той, по которой участок стоит на балансе.

*При залоге участка используется не балансовая стоимость, а кадастровая или оценочная, то есть рыночная, а также залоговая цена участка. В этой связи при определении сделки по залогу участка как крупной должна быть рассмотрена цена, по которой он будет передаваться в залог. Если эти цены – балансовая и залоговая – различаются сильно, то для предотвращения конфликтных ситуаций в хозяйстве целесообразно в качестве критерия отнесения к крупной сделке использовать самую высокую цену: если балансовая выше залоговой, то балансовую, если залоговая выше балансовой, то залоговую.*

Руководитель общества не может самостоятельно принять решение о передаче участка в залог, если эта сделка подпадает под понятие крупной. Такое решение должно приниматься на общем собрании.

Как и в других организационно–правовых формах сельскохозяйственных организаций формирование повестки, извещение о собрании, оформление принятия решения должно соответствовать закону. В противном случае решение может быть нелегитимным.

#### **Коммандитное товарищество (товарищество на вере).**

Этот тип организации не регулируется особым законом. В этой связи вопросы компетенции по принятию решений должны быть определены в учредительном договоре организации и с учетом ст.71–72 Гражданского Кодекса РФ. Члены товарищества могут дать доверенность одному из своих участников для ведения дел товарищества от имени всех товарищей. То, есть, формально, решение может быть принято тем, кому дана доверенность.

*Нужно иметь в виду, что если в учредительном договоре сказано, что право, в том числе и на передачу участка в залог, имеет только один из полных товарищей, то это не означает, что другие товарищи этого сделать не вправе. В отношении с третьими лицами, например, банком, товарищество не вправе ссылаться на положения учредительного договора, ограничивающие полномочия членов. Ограничения действуют только тогда, когда банк знал, что лицо, передающее участок в залог, не имело таких полномочий. В случае если банк не знал об этом, то он вправе взять в залог участок по решению любого из товарищей (ст. 84, 71 и 72 ГК РФ).*

#### **5.4. Организации, занимающиеся ипотечным кредитованием**

В настоящее время ипотечным кредитованием под залог участков земель сельскохозяйственного назначения может заниматься любой из банков. Теоретически, глава КФХ может обратиться в любой банк. Однако на практике хозяйство столкнется с тем, что такой залог – участок земель сельскохозяйственного назначения, используемый для целей сельскохозяйственного производства – редко интересуется банки.

*Как показал выборочный опрос сельхозпроизводителей в Калужской области, наибольшие объемы кредитования под залог участков осуществляет Сбербанк России и Россельхозбанк. Как правило, Сбербанк дает кредиты под залог зданий на участке, т.е. под залог строения с участком.*

Россельхозбанк – кредитная организация, которая получила средства государственного бюджета специально для развития кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. Специалисты банка имеют опыт работы именно с сельхозтоваропроизводителями. КФХ должны ориентироваться не только на это, а также на близость расположения отделения банка, условия предоставления кредита, профессионализм работников банка. Однако даже в этом банке есть один кредитный продукт, который предусматривает залог участка – кредит на покупку участка земель сельскохозяйственного назначения.



В остальных банках предоставление кредитов под земли, которые используются для сельского хозяйства, осуществляется очень редко. Однако если в местности, где расположен участок, есть устойчивый спрос на них, то привлекательность участка как залога существенно повышается. Это означает, что кредит можно попытаться взять в любом банке.

### ***5.5. Документы, необходимые для оформления залога участка земель сельскохозяйственного назначения (перечень, источник получения, примерные затраты)***

Как правило, набор документов стандартен<sup>21</sup>:

*Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное органом юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним после 1998 г.* Банк потребует оригинал и копию Свидетельства. Некоторые банки сами заверят копию, которую оставят в деле хозяйства на получение кредита в банке. Другие банки потребуют предоставить нотариально заверенную копию. Затраты: государственная пошлина и вознаграждение нотариусу за нотариально заверение копии.

*Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и справка о содержании правоустанавливающих документов на земельный участок (подлинники) по установленной Минюстом России форме с датой, максимально приближенной к дате возможного заключения сделки.* Выписку нужно взять в районном отделе территориального<sup>22</sup> управления федеральной службы Росрегистрация. Для получения выписки требуется два визита, т.к. она готовится в течение 5 рабочих дней. Выписка действительна в течение 5 дней. Получение выписки – платная услуга. Цена услуги – 100 руб<sup>23</sup>.

*Кадастровый паспорт участка.* Выдается районным отделом территориального управления Федерального государственного унитарного предприятия земельной кадастровой палаты (ФГУП ЗКП)

---

<sup>21</sup> Требования Россельхозбанка. Источник: RSHB.ru

<sup>22</sup> Территориальные управления – управления по субъектам РФ

<sup>23</sup> Здесь и далее указаны цены, действующие на момент подготовки настоящих рекомендаций.

(если не произошло объединения в рамках Росреестра) или отделе Росреестра (после объединения). Услуга бесплатная. Для получения паспорта потребуется 2 визита в палату (первый – заказ выписки; второй – получение выписки). В выписке не откажут, если межевание участка удовлетворяет требованиям, установленным на момент получения выписки. Если в выписке будет указано, что площадь ориентировочная, то банк может не принять выписку. Потребуется новое межевание. Если произошло объединение служб в рамках Росреестра, то посещать отдельно отдел Росреестра только для получения кадастрового паспорта не нужно. Кадастровый паспорт можно будет получить при обращении за выпиской из реестра прав на участок.

*Ситуационный план землепользования и экспликация земель* (простая копия), откорректированные не менее чем за 3 месяца к моменту подачи заявки. Готовится на основе карты из атласа или схемы перераспределения земель, которая была подготовлена в каждом хозяйстве в начале 90-х годов. Цель – показать расположение участка относительно населенных пунктов, дорог. Экспликация земель есть на схеме перераспределения земель. Если схемы перераспределения земель в хозяйстве нет, то экспликацию можно взять в районном отделении Роснедвижимости или Росреестре по договоренности. Экспликация представляет собой таблицу, в которой указаны все виды угодий хозяйства с указанием площади.

*Справка о размере земельного налога с единицы площади.* Справку следует взять в районном отделе Федеральной налоговой службы. Справку готовят бесплатно, но время ее подготовки не ограничено. В некоторых случаях могут дать сразу, в других – готовят в течение 2-х недель<sup>24</sup>.

*Документы, подтверждающие обременение участка,* если обременение (сервитут) не указан в выписке из кадастра или паспорте земельного участка. Такими документами могут быть договоры аренды. В банк нужно предоставить копию и подлинник. Копию заверять у нотариуса не нужно.

*Справку о кадастровой стоимости участка.* Эту справку предоставляют в банк, в случае если хозяйство и банк соглашаются на оценку участка по кадастровой стоимости. Справку можно взять в районном отделе Роснедвижимости или Федеральной налоговой

---

<sup>24</sup> По материалам монографического описания

службы. Справку выдают бесплатно, её можно получить за одно посещение.

*Сертификат оценщика и Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка.* Этот документ предоставляют, если оценку стоимости участка осуществлял независимый оценщик. В банк предоставляют подлинники и заверенные залогодателем копии.

*Договор купли–продажи земельного участка.* Если участок был куплен, то цена приобретения может служить ориентиром для определения залоговой стоимости. В банк нужно представить оригинал договора и его ксерокопию.

*Документы, подтверждающие согласие на залог участка.* Этими документами могут быть протоколы, уставные документы, доверенности. Перечень документов определяется законодательством, регулирующим деятельность КФХ или, если под кредит КФХ отдается земля какой–либо организации – законодательством, регулирующим определенную организационно–правовую форму. В банк нужно предоставить оригинал и ксерокопию.

Заемщик также должен представить пакет документов, подтверждающий его платежеспособность. Перечень документов для получения кредита КФХ представлен в приложении 3 и 4.

## **5.6. Оценка участка**

Различают оценочную и залоговую стоимость участка. Оценочная стоимость, как правило, является рыночной ценой. В условиях, когда рынок земель сельскохозяйственного назначения не сложился, на рынке обращаются земли, которые продаются и покупаются для разных целей, что определяет цену участка. При этом они продолжают называться землями сельскохозяйственного назначения. В этой связи рыночная оценка земель сельскохозяйственного назначения затруднена: оценщик не может ориентироваться на цены сельскохозяйственных угодий, которые покупаются для, например, дачного строительства<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> В приложении приведено описание случаев залога, в одном из которых оценка сельскохозяйственных угодий оценена на уровне участков для дачного строительства

Оценщик не может ориентироваться (на большей части территории России) на цены купли–продажи участков для сельскохозяйственной деятельности, т.к., во–первых, таких сделок может не быть, а во–вторых, участки угодий уникальны по почвенным характеристикам, площади, местоположению, к ним трудно применить рыночную цену проданных ранее участков.

***Важно:*** если оценщик берет оплату в зависимости от стоимости участка, то лучше сменить оценщика. Оценщик может формировать свои расценки с учетом политики компании, трудозатрат, но не стоимости объекта оценки.

По закону хозяйство может обратиться к любой компании, которая занимается официально оценочной деятельностью для проведения рыночной оценки. Однако банки охотнее принимают отчеты об оценке от компаний, которые уже имеют опыт взаимодействия с банком. Поэтому хозяйство может обратиться в банк с просьбой предоставить информацию об оценочных компаниях, с которыми он традиционно работает. С 1 января 2009 г. Россельхозбанк принимает оценку участков, сделанную аккредитованными при банке оценщиками.

Банк проводит анализ отчета об оценке, проверяют документы, подтверждающие квалификацию оценщика. Для оценки правомерности установления оценочной стоимости участка специалисты банка проведут дополнительный анализ. В случае если, по мнению специалистов банка, стоимость участка завышена, то цена может быть пересмотрена.

***Важно:*** в договоре с оценщиком нужно предусмотреть пункт о корректировке отчета об оценке по замечаниям банка. Если такого пункта не будет, оценщики могут отказаться от дополнительной работы. В этом случае хозяйству придется заключать новый договор.

*Например, хозяйство оплатило услуги оценщика. Оценщики определили рыночную цену участка в 90 млн.руб. После замечаний работников банка оценщики снизили оценку до 50 млн.руб. за участок.*

Приведенный пример свидетельствует о том, что оценка весьма условна.

Банки могут использовать в качестве оценочной цены кадастровую стоимость. Эта мера вынужденная, поскольку на большей части территории России нет сделок по купле–продаже участков из земель сельскохозяйственного назначения. В приложении 2 описан случай, когда КФХ заложило земли по кадастровой стоимости.

***Важно:*** в отдельных субъектах РФ Россельхозбанк отказывается принимать в залог участки по рыночной стоимости. В этой связи перед тем, как обратиться к оценщику, необходимо проконсультироваться в банке, по какой оценке оценивается участок для залога. Это уберезет хозяйство от пустых затрат.

В настоящее время кадастровая стоимость установлена для каждого КФХ. По коэффициентам, утвержденным МЭРТ ее можно пересчитать для каждого вида угодий в границах землепользования КФХ. Информация о кадастровой стоимости участка может быть получена КФХ в районном отделе Роснедвижимости или районной Федеральной налоговой службы.

В случае если банк выдает кредит на приобретение участка земель, который берет в залог, то цена приобретения участка выступает в виде оценочной цены. В этом случае документом, подтверждающим рыночную стоимость участка, выступает договор купли–продажи участка.

Залоговая стоимость – стоимость, по которой банк берет участок в обеспечение кредита. Эта стоимость всегда меньше оценочной стоимости.

***Например,*** Россельхозбанк устанавливает залоговую стоимость на уровне 70–75% от оценочной стоимости. Если участок оценен по кадастровой цене, то залоговая цена устанавливается на уровне 70% от кадастровой. Если участок оценен по рыночной цене, то залоговая цена устанавливается на уровне 75% от оценочной.

Стоимость участка может быть выше или ниже суммы кредита, в которой заинтересовано хозяйство. В первом случае банк может под этот же участок предоставить кредит по другому кредитному договору. Во втором случае с хозяйства потребуют предоставить дополнительное залоговое имущество.

В случае, когда стоимость участка выше суммы предоставляемого кредита, у хозяйства возникает риск. Этот риск связан с тем, что в случае невозврата кредита участок будет выставлен на торги по залоговой цене с учетом начисленных и просроченных процентов, а также затрат на проведение торгов. При этом велика вероятность, что участок будет продан по цене, равной стоимости кредита и вышеперечисленных затрат. Для снижения этого риска целесообразно для залога подбирать участки, залоговая цена которых примерно равна сумме предоставленного хозяйству кредита.

### **5.7. Страхование залога**

Обязанность по страхованию залога предусмотрена ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии со ст.31 этого закона обязанность по страхованию имущества может быть отражена в договоре залога. Положение об обязательности страхования залога может не быть включенным в договор залога. Однако залогодатель обязан застраховать залог. В случае отсутствия страховки - в соответствии со ст. 35 закона - банк может потребовать возврата кредита досрочно.

Требование об обязательности страхования входит в противоречие со сложившейся системой страхования залогов. Страховые компании затрудняются с определением портфеля рисков. Они не знают специфических рисков, которые ведут к потере залога. В результате этого страховые компании страхуют участок от стихийных бедствий, например.

Сбербанк при оформлении залога требует страхования залога. На сайтах филиалов банков указаны страховые компании, которые имеют опыт работы с банком. Страховой взнос составляет от 1% стоимости залога.

Специалисты Россельхозбанка до настоящего времени не требовали оформления страховки на участок (приложение 3 и 4). Однако это требование может быть введено, так как соответствует закону.

**Важно:** банк может в любой момент разорвать договор кредитования из-за отсутствия страховки участка. Для сокращения риска преждевременного возврата кредита КФХ целесообразно обратиться в страховую компанию и застраховать участок по любому риску. В связи с тем, что закон не определяет перечень рисков, такая страховка не позволит банку или тому, кому он может переуступить свои права требования, требовать досрочного возврата кредита.

В приложении 5 приведено описание действий оценочной компании по страхованию залога.

### **5.8. Содержание и процедура оформления договора залога**

В договоре залога (ипотеке) должны быть указаны:

- наименование предмета ипотеки – участок земель сельскохозяйственного назначения;
- место его нахождения;
- кадастровый номер;
- право, на котором участок принадлежит залогодателю;
- наименование органа, который осуществил государственную регистрацию права;
- реквизиты свидетельства о государственной регистрации права на участок;
- оценка участка;
- сумма кредита, обеспеченного ипотекой с указанием реквизитов договора, сроков и условий возврата кредита;
- если будет выдана закладная, то в договоре это должно быть отражено.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, то необходимо также описать арендованный участок, указать срок аренды, основания – договор аренды, а также его реквизиты:

- номер и дату заключения;

- дату и номер регистрационной записи об аренде участка органа юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Требуется предоставить документы, подтверждающие согласие на залог собственника, если такое право не установлено законом.

Бланк договора залога будет предоставлен банком. Для его заключения представитель хозяйства должен предоставить стандартные документы, подтверждающие его полномочия на заключение договора залога.

После заключения договора залога договор должен быть зарегистрирован в органе юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. После регистрации договор вступает в силу.

В органе юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество нужно предоставить договор залога и все документы, подтверждающие права залогодателя на участок. Выписка из кадастра/ кадастровый паспорт уже находится в деле правоустанавливающих документов. Если в органе регистрации прав потребуют новую выписку, то хозяйство может отказаться, сославшись на наличие выписки в деле правоустанавливающих документов.

Банк может потребовать предоставить ему закладную. Закладная – ценная бумага. В ней указываются права залогодержателя:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная составляется залогодателем. Если залогодатель и заемщик – разные лица, то в составлении закладной принимает участие лицо, получающее кредит. В закладной должно быть указано:

- название – «закладная»;



- имя залогодателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель – юридическое лицо;
- имя первоначального залогодержателя и указание места его регистрации либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель – юридическое лицо;
- название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и указание места регистрации должника либо его наименование и указание места нахождения, если должник – юридическое лицо;
- сумма кредита, обеспеченного залогом (ипотекой), и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;
- срок уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям – сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них, либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);
- описание участков с указанием кадастрового номера;
- залоговую цену участка;
- право залогодателя на участок, где и кем зарегистрировано, номера регистрации в ЕГРП;
- обременение участка – аренда, сервитут и прочее;
- подпись залогодателя, а если он не является кредитором, то еще и подпись кредитора;
- сведения о государственной регистрации ипотеки;
- дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

В тексте закладной должны быть отражены все пункты, указанные выше.

**Важно:** если хозяйство при составлении закладной пропустит хоть один из обязательных пунктов закладной, то в органе юстиции по регистрации прав такую закладную не примут.

В закладной полезно оставить место для записей:

- о смене владельца закладной;
- о частичном погашении долга, обеспеченного ипотекой.

В органе по регистрации прав и сделок с недвижимостью все листы закладной прошивают и скрепят печатью. В некоторых местах органы юстиции потребуют прошить листы закладной самого залогодателя. Однако прошитые листы в этом случае также скрепят печатью органа юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К закладной могут быть приложены:

- документы, определяющие условия кредита под залог участка;
- документы, необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по закладной. Их приложение обязательно, если на них есть ссылка в тексте закладной.

Подробно вопросы подготовки закладной указаны в ст.14 и 15 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Закладная выдается залогодержателю.

В органе юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации залога, закладной и (если потребует кредитор) кредитора нужно предоставить:

- заявление (заполняется на бланке при подаче документов на регистрацию). Заявление о регистрации подается либо залогодателем, либо залогодержателем;
- договор об ипотеке и его копия;
- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- документ об уплате государственной пошлины и его копию;

- закладная, если ее издание предусмотрено договором залога, документы к ней и копии (закладной и документов).

Срок регистрации договора ипотеки – в течение одного месяца со дня поступления заявления и других необходимых документов.

Государственная пошлина уплачивается залогодателем:

- за регистрацию договора об ипотеке, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество, КФХ, зарегистрированным в виде юридического лица – 2 000 руб. Если залогодателем является физическое лицо, то плата составит 500 руб.;
- соглашения об изменении или о расторжении договора залога (ипотеки), включая внесение соответствующих изменений в записи ЕГРП, потребует от КФХ, зарегистрированным в виде юридического лица, уплаты пошлины в размере 300 руб., а от гражданина, который является собственником участка – 100 руб.;
- смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя, – 500 руб.;
- смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной, – 100 руб.

Размеры пошлины указаны в ст. 333.33 Налогового Кодекса РФ.

## 5.9. Права КФХ как залогодателя

КФХ или собственник участка, заложивший участок в пользу КФХ, имеет право пользоваться участком, передавать его во временное пользование, устанавливать сервитут, отчуждать участок.

Залогодатель может совершать сделки и иные действия с участком, которые не ведут к переходу права собственности на него новому собственнику. Хозяйство может передать участок:

- в аренду;
- во временное пользование;
- оформлять сервитут.

Эти все обременения можно делать без согласия с банком на срок не более срока возврата кредита. Второе условие, что участок должен использоваться по назначению. Если это участок сельскохозяйственных угодий, то на нем нужно вести сельскохозяйственную деятельность.

Если хозяйство нарушит договор займа, то на участок будет обращено взыскание, а все обременения прекратятся.

Залогодатель может передать участок в аренду, пользование или установить сервитут на срок, выходящий за пределы срока договора займа. Можно также передать участок в пользование без требования обеспечения целевого использования. Все это можно делать только с согласия банка. Если хозяйство выпустило закладную, то эти действия с участком возможны на условиях, отраженных в закладной.

Залогодатель может совершать сделки с участком, в результате которых осуществляется переход прав собственности на него:

- продавать его;
- передавать в качестве вклада в уставной капитал или паевой фонд;
- обменять на другое имущество.

Залогодатель может совершать эти и любые другие действия по отчуждению имущества только с согласия залогодержателя.

Если залогодатель выпустил закладную, то отчуждение участка возможно на условиях, указанных в закладной.

В случае если залогодатель совершит эти сделки без согласия банка, то банк может потребовать возвратить кредит досрочно. При этом заложенный участок может быть взыскан с нового собственника.

**Важно:** если новый собственник участка знал или должен был знать, что участок заложен, то он несет вместе с хозяйством ответственность по погашению ипотечного кредита. Эта ответственность солидарная, то есть, кредитор вправе требовать погашение долга как от хозяйства, так и от нового собственника.<sup>26</sup>

В этом случае, если хозяйство не сможет отдать кредит, то долг может быть взыскан с нового собственника участка.

Если хозяйство взяло кредит под залог участка третьих лиц, а они совершили сделку отчуждения, то эти лица и новый собственник несут солидарную ответственность по долгу хозяйства перед банком.

## 5.10. Права банка

Права банка как кредитора указаны в договоре кредитования.

Кроме прав банка как кредитора он обладает правами как залогодержатель. Эти права не всегда указаны в договоре залога или закладной.

К правам банка как залогодержателя относятся:

- Право на осмотр участка. КФХ обязано обеспечить проход на участок представителя банка, который проверит состояние участка и соответствие использования участка по назначению;

---

<sup>26</sup> Большой юридический словарь. – Инфра-М - <http://slovari.yandex.ru/dict/jurid/article/jur3/jur-5720.htm?text=%D1%81%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C>

- Право на переуступку своих прав кредитора другому лицу. Если в договоре залога не указан запрет для банка, он может передать права кредитора другому лицу. В этом случае у КФХ появляется новый кредитор. Это новое лицо имеет такие же права и обязанности, как и старый кредитор;
- Право на передачу своих прав по закладной;
- Право на залог закладной.

КФХ должно быть готово к тому, что у нее может смениться кредитор и залогодержатель.

### ***5.11. Риск банка и КФХ по изъятию участка***

Участок земель сельскохозяйственного назначения – специфический объект недвижимости. В силу того, что он недвижим, он подвержен риску изъятия для государственных и муниципальных нужд. В силу особенностей формирования прав на него, участок часто подвержен риску притязаний третьих лиц. Эти особые риски определяют риск изъятия участка. Этот риск стоит как перед залогодателем, так и перед залогодержателем.

Изъятие для государственных и муниципальных нужд. В этом случае хозяйству или лицам, предоставившим участок в залог под кредит хозяйства, будет предоставлена компенсация в виде равноценного по стоимости участка или в виде денег. Банк имеет преимущественное право на возмещение долга по кредиту за счет этой компенсации. Он может обратиться взыскание на участок, предоставленный взамен заложенного. Если банк считает, что его права при замене участка недостаточно защищены, то может потребовать у КФХ досрочного возврата кредита. Если участок будет изыматься для государственных и муниципальных нужд, то собственник участка должен быть извещен об этом не менее чем за год.

Признание прав других лиц на заложенный участок. Это может быть, так как на практике очень часто возникают конфликты о праве собственности на участок. Например, если участок КФХ был сформирован в счет земельных долей выкуплен-

ных КФХ, а сельскохозяйственная организация - правопреемник бывшего колхоза или совхоза считает, эти земельные доли внесены в ее уставной капитал и выделение участка неправомерно. Признание третьих лиц должно быть оформлено решением суда. После вступления в силу этого решения ипотека на участок прекращается. Банк может потребовать досрочного возврата кредита. Банк может принять в обеспечение уже выданного кредита другое имущество.

### **5.12. Риск досрочного возврата кредита по основаниям, связанным с залогом**

Банк может потребовать досрочного возврата кредита и процентов за пользование им в случаях нарушения кредитного договора. Однако есть случаи, когда досрочный возврат кредита возможен из-за причин, связанных с залогом. Такими причинами могут быть:

- грубое нарушение правил пользования участком. К этому относится и неиспользование участка. Такое нарушение создает угрозу утраты или нанесения урона участку;
- недопущения представителя банка на участок;
- отказ хозяйства от страхования участка;

**Важно:** например, Россельхозбанк не требует от КФХ предъявить договор страхования. Если хозяйство не застрахует участок, то кредитный договор может быть досрочно прекращен. Риск прекращения, очевидно, невелик, если Россельхозбанк не переуступит свои права кредитора или не передаст права на закладную другому лицу. Кто будет это лицо? Не известно. Как поведет это лицо, когда получит право расторгнуть кредитный договор досрочно? Не ясно. Для снижения риска досрочного расторжения кредитного договора КФХ полезно застраховать участок. Так как закон не устанавливает, от каких рисков, то для снижения расходов участок можно застраховать от маловероятных рисков. Например, от разрушения плодородного слоя вследствие природных катаклизмов. В этом случае будут выполнены формальные требования закона, а кредитный договор не сможет быть досрочно расторгнут.

- хозяйство не предупредило банк о продаже, внесении участка в уставной капитал организации и прочем отчуждении, если такое право не было дано хозяйству в закладной или в договоре об ипотеке;
- хозяйство согласилось на обременение участка без согласия банка на срок, превышающий срок возврата кредита. При этом обременением выступает аренда, передача во временное безвозмездное пользование, установление сервитута.

### ***5.13. Нарушения, связанные с кредитным договором, в результате которых на участок может быть наложено взыскание***

В случае если КФХ нарушит условия возврата кредита, то на участок будет обращено взыскание – участок будет выставлен на публичные торги. Такими нарушениями могут быть:

- неуплата взятого кредита;
- несвоевременная уплата суммы кредита или его части;
- неуплата процентов за пользование;
- Несвоевременная уплата процентов или их части.

Перечень оснований, при которых возникает возможность обращения взыскания, указаны в кредитном договоре и договоре залога.

***Важно:*** при расхождении условий в кредитном договоре или договоре залога во внимание принимается договор залога.

### ***5.14. Порядок взыскания участка и ограничения по применению процедуры***

Закон предусматривает такую процедуру:

- кредитор обращается в суд;
- на основании решения суда участок выставляется на публичные торги.

Хозяйство в суде может представить доказательства, что возврат кредита был невозможен вследствие экстремальных природных явлений или других, не зависящих от хозяйства, причин. В этом случае суд может принять решение об отсрочке



реализации участка из земель сельскохозяйственного назначения на год.

**Важно:** хозяйство должно будет возместить банку его убытки, возникшие из-за неисполнения обязательств хозяйством, а также выплатить неустойку, проценты за пользование кредитом. Хозяйство должно подсчитать эти расходы. Возможно, что после расчетов хозяйство примет решение не обращаться за отсрочкой.

**Важно:** при оценке расходов хозяйства при отсрочке нужно учитывать проценты за обслуживание долга не по кредитному договору (срок действия его уже истек), а по ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации. Это возможно, т.к. срок кредитного договора уже истек, а новый не заключен, то нужно ориентироваться на норму ГК РФ о плате за пользование чужими средствами.

Если хозяйство не доплатило незначительную сумму долга или процентов, то оно может на судебном процессе указать на это. Суд может отказать кредитору, если нарушение крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного участка.

Если в качестве залога использовался участок не из состава земель сельскохозяйственного назначения, то взыскание может быть осуществлено во внесудебном порядке. В этом случае кредитор и должник подписывают соглашение по передаче залога – участка – кредитору без торгов. После передачи участка обязательства хозяйства перед кредитором будут погашены. Содержание соглашения описано в ст. 55 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Оно должно быть нотариально заверено.

### **5.15. Реализация заложенного участка**

Если суд примет решение об обращении взыскания на участок, то это означает его продажу на публичных торгах.

Реализация на торгах должна осуществляться по правилам:

- торги проводятся по месту нахождения участка;

- извещение о торгах должно быть помещено в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- извещение подается в срок от 60 до 30 дней до проведения аукциона;
- в извещении указывается дата, время и место проведения публичных торгов, начальная цена продажи;
- хозяйство не может быть ограничено в присутствии на торгах.

***Важно:*** если правила проведения торгов нарушены, то хозяйство может опротестовать результаты торгов.

Победитель торгов – тот, кто предлагает наивысшую цену.

Если:

- на торги явится 1 покупатель;
- начальная цена не была превышена на торгах;
- победитель не внес выкупную цену, то торги объявляются несостоявшимися.

Если торги не состоялись, то банк в течение 10 дней может приобрести участок по начальной цене. Для этого нужно согласие хозяйства. Долг банка будет уменьшен на эту цену.

Если хозяйство не согласится на это, то будут проведены повторные торги. Срок проведения – не позднее месяца после первых торгов. Цена продажи – на 15% ниже цены первых торгов. В случае если повторные торги не состоятся, то банк может приобрести участок по цене не более чем на 25% ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах.

***Важно:*** если хозяйство погасит долг перед банком в период от объявления о торгах до продажи, то участок будет освобожден от взыскания. При этом сумма долга увеличивается на сумму затрат по подготовке торгов.

Сумма, вырученная от реализации имущества, распределяется:

- для покрытия расходов, связанных с взысканием;
- кредитору – залогодержателю участка.

**Важно:** если выручка, полученная кредитором после реализации участка, меньше, чем долг хозяйства, то кредитор вправе предъявить к хозяйству требования по погашению оставшегося долга в общем порядке. Если хозяйство не погасит это требование добровольно, то банк может обратиться в суд. В этом случае в отношении хозяйства может быть начато исполнительное производство. Это означает, что судебный пристав может арестовать любое имущество и начать процедуру его реализации для получения средств в пользу банка.

**Важно:** если судебный пристав арестовал имущество хозяйства, без которого хозяйство не может осуществлять свою деятельность, то хозяйству не нужно ждать его реализации. Хозяйство должно обратиться в арбитражный суд с иском о банкротстве КФХ. В этом случае начнется стандартная процедура банкротства, в ходе которой кредитор потеряет право первоочередного погашения долга перед ним за счет средств, полученных реализации участка. Средства, вырученные от реализации, пойдут в первую очередь на погашение обязательств КФХ перед наемными работниками, потом – бюджетом, и только потом – перед кредиторами.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Как показала практика, хозяйству проще закладывать земельные участки, находящиеся в собственности главы КФХ или КФХ как юридического лица. При этом нужно, чтобы права на землю были внесены в ЕГРП. Большинство участков в настоящее время не удовлетворяют требованиям, позволяющим осуществить залог быстро. Неразвитый земельный рынок не позволяет определить справедливую залоговую цену. Банк может отказать в приеме по рыночной цене. Ограничено число банков, которые занимаются ипотечно–земельным кредитованием. Ограниченный штат органов по регистрации прав задерживает регистрацию прав на землю на месяцы. Кроме того, существуют серьезные ограничения, связанные с самой организационной формой КФХ, специализацией и многим другим, что было подробно рассмотрено в настоящих рекомендациях. Все это предопределяет ограниченное использование залога в КФХ в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В приложении приведены описания 2-х случаев ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. Их изучение поможет лучше понять процедуру залога и особенности прохождения разных его этапов крестьянскими (фермерскими) хозяйствами.

## Список используемых источников

1. Агропромышленный комплекс России. 2009г.–М., МСХ РФ, 2009.
2. Большой юридический словарь. – <http://slovari.yandex.ru>
3. Большой юридический словарь. – Инфра –М – <http://slovari.yandex.ru/>
4. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008– 2012 г. (2008 г.)
5. Земельный фонд России (на 1 января 2008). – М.: Росземкадастр, 2008
6. Кибиров А.Я., Сергацкова Е.В., Попова О.А., Губернаторова Л.В., Методические рекомендации по формированию и развитию системы ипотечного кредитования в сельском хозяйстве. РАСХН ГНУ ВНИЭТУСХ – М.: Отдел оперативной полиграфии ФГУП «ВО Минсельхоза РФ», 2006.–138с.
7. Материалы Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 г. – [www.gks.ru](http://www.gks.ru)
8. Миндрин А.С., Лепке О.Б., Кибиров А.Я., Хлыстун В.Н., Петров В.А., Чураева Л.С, Веселова Е.Э., Концепция системы земельно–ипотечного кредитования. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2007. – 96 с.
9. Мониторинг реализации приоритетного национального проекта развития АПК, 2007 г.
10. Российский статистический ежегодник. 2008/Стат.сб. – М.: Госкомстат России, 2008.– 847 с.
11. Российский статистический ежегодник. 2009/Стат.сб. – М.: Госкомстат России, 2009.–795 с.
12. Россия в цифрах. 2010: Крат.стат.сб./Росстат- М., 2010. - 558 с.
13. Сельское хозяйство России.. 2009г. Стат.сб. –М.:Госкомстат России, 2009.–439 с.

14. Современный экономический словарь –  
<http://slovari.yandex.ru>
15. Хлыстун В.Н.. Земельно–ипотечное кредитование: возможности и барьеры. Тезисы выступления на Российском агропродовольственном форуме. 23 сентября 2008 г.
16. <http://bankir.ru/analytics/classic/kredit/1554479>
17. <http://bankir.ru/news/newsline/1102097>
18. <http://www.rshb.ru/legal/>
19. [http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground\\_area.php](http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground_area.php)

**Приложение 1.** Соотношение средней суммы кредита и стоимости залога в КФХ

	Оценка залога для кредита, тыс. руб.	Средняя сумма кредитов, тыс. руб.	Сред. кредит к стоимости залога
1	2	3	4
<b>Центральный ФО</b>			
Белгородская область	197,6	2259,3	11,4
Брянская область	310,4	2683,3	8,6
Владимирская область	96,3	2004,0	20,8
Воронежская область	328,0	2009,3	6,1
Ивановская область	151,7	1197,3	7,9
Калужская область	103,0	1850,0	18,0
Костромская область	199,0	1427,3	7,2
Курская область	248,8	1754,2	7,1
Липецкая область	706,0	2142,4	3,0
Московская область	189,6	1629,6	8,6
Орловская область	723,9	2457,7	3,4
Рязанская область	204,1	2140,5	10,5
Смоленская область	323,2	4124,2	12,8
Тамбовская область	403,6	1562,7	3,9
Тверская область	139,7	1093,9	7,8
Тульская область	340,0	3213,8	9,5
Ярославская область	170,6	1225,0	7,2
<b>Итого по Центральному ФО</b>		<b>2068,1</b>	
<b>Северо-Западный ФО</b>			
Республика Карелия	31,8	1300,0	40,9
Республика Коми	4,6	940,9	202,4
Архангельская область	157,8	775,0	4,9
Ненецкий автономный округ	0,0		
Вологодская область	68,5	1240,2	18,1
Калининградская область	206,8	2700,0	13,1

	Оценка залога для кредита, тыс. руб.	Средняя сумма кредитов, тыс. руб.	Сред. кредит к стоимости залога
1	2	3	4
Ленинградская область	196,2	1114,3	5,7
Мурманская область	2,8	2780,0	1000,2
Новгородская область	61,5	725,6	11,8
Псковская область	152,2	525,0	3,4
<b>Итого по Северо–Западному ФО</b>		<b>1109,1</b>	
<b>Южный ФО</b>			
Республика Адыгея	177,6	1947,9	11,0
Республика Дагестан	0,0	4039,8	
Республика Ингушетия	0,0	8311,0	
Кабардино–Балкарская Республика	0,0	2392,9	
Республика Калмыкия	10,8	1361,4	126,0
Карачаево–Черкесская Республика	275,6	3754,8	13,6
Республика Северная Осетия–Алания	0,0	1573,7	
Чеченская Республика	0,0	2400,0	
Краснодарский край	1350,5	1959,5	1,5
Ставропольский край	720,4	1955,3	2,7
Астраханская область	186,1	1481,5	8,0
Волгоградская область	476,3	1676,4	3,5
Ростовская область	1774,7	1224,2	0,7
<b>Итого по Южному ФО</b>		<b>1989,2</b>	
<b>Приволжский ФО</b>			
Республика Башкортостан	0,9	2112,3	2354,8
Республика Марий–Эл	19,1	1163,6	61,0
Республика Мордовия	177,1	1451,5	8,2
Республика Татарстан	250,4	1712,8	6,8
Удмуртская Республика	145,6	1555,6	10,7
Чувашская Республика	28,5	1565,7	55,0



	Оценка залога для кредита, тыс. руб.	Средняя сумма кредитов, тыс. руб.	Сред. кредит к стоимости залога
1	2	3	4
Пермский край	48,7		0,0
Кировская область	545,5	1407,0	2,6
Нижегородская область	105,0	1803,0	17,2
Оренбургская область	450,4	1945,0	4,3
Пензенская область	359,7	1706,3	4,7
Самарская область	153,1	1797,3	11,7
Саратовская область	1237,3	1699,6	1,4
Ульяновская область	197,9	1708,1	8,6
<b>Итого по Приволжскому ФО</b>		<b>1783,1</b>	
<b>Уральский ФО</b>			
Курганская область	460,1	1660,9	3,6
Свердловская область	255,6	1686,5	6,6
Тюменская область	172,8	3219,4	18,6
Ханты–Мансийский авт. Округ	2,9		0,0
Ямало–Ненецкий авт. Округ	18,0		0,0
Челябинская область	519,8	1776,9	3,4
<b>Итого по Уральскому ФО</b>		<b>1868,9</b>	
<b>Сибирский ФО</b>			
Республика Алтай	64,8	763,6	11,8
Республика Бурятия	318,3	975,0	3,1
Республика Тыва	28,0	1066,7	38,1
Республика Хакассия	56,5	1390,1	24,6
Алтайский край	772,0	2392,8	3,1
Красноярский край	249,6	1442,4	5,8
Иркутская область	66,5	1622,6	24,4
Кемеровская область	183,2	2401,1	13,1
Новосибирская область	348,7	1967,7	5,6
Омская область	556,7	2545,6	4,6

	Оценка залога для кредита, тыс. руб.	Средняя сумма кредитов, тыс. руб.	Сред. кредит к стоимости залога
1	2	3	4
Томская область	96,8	2646,0	27,3
Читинская область	134,6	850,0	6,3
Агинский Бурятский авт. округ	662,5		0,0
<b>Итого по Сибирскому ФО</b>		<b>2078,5</b>	
<b>Дальневосточный ФО</b>			
Республика Саха (Якутия)	0,0	645,5	
Камчатский край	22,1	3407,7	154,1
Приморский край	238,0	1288,6	5,4
Хабаровский край	121,8	920,0	7,6
Амурская область	327,2	1640,2	5,0
Магаданская область	1,6	1750,0	1079,9
Сахалинская область	16,2	1233,3	76,1
Еврейская а.о.	903,7	1631,7	1,8
Чукотский а.о	0,0		
<b>Итого по Дальневосточному ФО</b>		<b>1575,9</b>	
<b>ИТОГО</b>		<b>1922</b>	

## Приложение 2. Описание случаев ипотечного кредитования КФХ

### 2.1. Описание случая ипотечного кредитования КФХ Приволжского федерального округа Самарской области

Вопрос	ответ
Название хозяйства	Фермерское хозяйство М
Организационно–правовая форма	Фермерское хозяйство
Месторасположения хозяйства	Область Приволжского федерального округа
Расстояние от областного центра	130 км от областного центра, районный центр от Москвы – 1100
Кто–нибудь обращался к главе хозяйства за <u>арендой земли (да /нет)</u> по какой цене соглашались взять участок в аренду(руб/га) какую площадь, га	Нет
Кто–нибудь обращался к главе хозяйства за покупкой земли ( <u>да /нет</u> ) по какой цене готовы были купить землю (руб./га) какую площадь, га для каких целей	Да По одной тыс. руб.  300 га
<b>Участок в пользовании хозяйства и права на него</b>	
Общая площадь землепользования в хозяйстве, га	300 га
В т.ч в собственности хозяйства, га	300 га
Право собственности хозяйства на этот участок внесено в ЕГРП?	да
Если нет, то на основании чего считаете, что земля является собственной?	С 2003 право собственности на доли, с 2003 г. – участок.
<b>Заложенный участок и права на него</b>	
Площадь заложенного участка, га	140
Категория земель	Сельскохозяйственного назначения

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Разрешенный вид использования	Сельскохозяйственного назначения
Вид угодий	Пашня
В чьей собственности находится	Фермерское хозяйство
Наличие документа собственности на заложенный участок перед тем, как началось оформление участка в залог, год выдачи	Свидетельство о праве собственности 2003. г.
Когда возникло право собственности на участок заложенной земли В результате чего возникло право собственности (приватизация, куплен, сформирован за счет взносов участников и т.п.)	2003 г.  Покупка долей, выдел участка
Если заложенный участок не находится в собственности хозяйства, то как оформлено согласие собственника (есть ли единогласное решение, как оно оформлено: есть все подписи, понимали ли риски в случае невозврата кредита, как формировалась группа согласных на залог граждан	Нет
Знаете ли вы последствия для заложенной земли, если кредит не будет возвращен? Может ли быть отложено взыскание на участок? Кто заберет участок, если кредит не будет возвращен?	Да
<b>Про процедуру в банке</b>	
В каком банке взяли кредит?	Россельхозбанке
Как вы узнали о том, что можно взять кредит под залог участка (источник информации)?	Россельхозбанк
Сумма кредита (если отвечают)	686 тыс. руб. (200 уже возвращено).
Было ли другое имущество для залога	да

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Почему именно залог земли, а не другого имущества?	
Сколько раз пришлось обращаться в банк, считая от первого посещения до момента получения денег	2
Сколько времени потратили на встречи в самом банке всего, час  Кроме того, в пути, час.  Сколько составили на транспортные расходы на визиты в банк, руб.	1 мес.  День на одно посещение  500 руб. на посещение на своей машине
Почему столько, что нужно изменить в работе сотрудников	Сбор справок и документов Решение принимается только в головном офисе в области, филиалы только проводят первичный осмотр документов
Осведомлены ли работники банка об ипотечном кредитовании  Их требования и рекомендации были выполнимы?	Ближайший районный филиал – да,  Да, но время – не менее 2-х недель для сбора документов в налоговой (готовят справку в налоговой до 2-х недель)
Слышали ли о случаях «отката» за кредит	Слышали
Зависит ли доступ к кредиту от согласия заемщика на «откат»	Да. Есть случаи откатов за бюджетное финансирование
Что нужно сделать, чтобы исключить практику откатов	Откат проистекает из желания заработать
На какие цели взят кредит	Покупка животноводческого оборудования
Срок кредита	5 лет
Кто определил предельную сумму кредита	Самостоятельно, но банк проверял основательность
Исходя из чего	Стоимость оборудования

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Кто составил бизнес–план	Само хозяйство
Сколько стоила подготовка бизнес плана	0
<b>Оценка участка</b>	
Вы знаете кадастровую стоимость заложенного участка	Да
Кадастровая стоимость 1 га	7тыс/га
Где вы ее узнали	В хозяйстве знают
Нужна ли она была для оценки участка	Нет
Стоимость Валовой Продукции хозяйства за последний год в расчете на 1 га	10 тыс./га
Определялась ли рыночная стоимость участка	Нет
Кто ее определил, нужно ли было обращаться к оценщику для того, чтобы определить ее уровень Ее уровень (если отвечают), руб./га  Как соотносится кадастровая и рыночная стоимость (если не ответили о рыночной стоимости, хотя участок по ней оценен)	Оценка участка проводилась по кадастровой стоимости
Есть ли случаи продажи участков, однотипных с заложенным	Нет
Как цена продажи соотносится с той, по которой оценили ваш участок	
Сможете ли вы продать землю за цену, определенную для залога? Как соотносится цена возможной продажи и оценка	Да  Оценка занижена
Сколько оценочных фирм вы знаете	Не знали

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Как вы получили информацию о них	
Могли ли выбрать сами оценщика	Нет
Могли ли вы установить цену участка без оценщика, по договоренности с банком	Да, по кадастровой
Сколько стоили услуги оценщика (если ответит) Сколько % от полученного кредита (если не ответит о цене услуги) стоили услуги оценщика	
Сколько раз пришлось встречаться с оценщиком	
Сколько времени потратили на встречи с оценщиком, час Кроме того, в пути, час  Сколько составили транспортные расходы на визиты к оценщику, руб.	
Залоговая цена, руб./га (если отвечают) Как соотносится залоговая цена и стоимость, по которой произведена оценка участка	Банк по кадастровой определил оценочную стоимость залога в 1 млн.руб. Залоговая цена была определена в размере 0,70 от оценочной.
<b>Страхование залога</b>	
Застрахован заложенный участок (да/нет)	Нет
От каких рисков	
Кто определил этот перечень рисков (хозяйство, банк, страховщик)	
Где узнали о компании Могли выбрать сами страховую компанию Если нет, то почему?	
Сколько раз пришлось посетить страховую компанию	
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час	

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Сколько составили транспортные расходы на визиты к страховщику, руб.	
Сколько стоили услуги страховщика (если ответит) Сколько % от суммы кредита стоили услуги оценщика	
Есть ли положение об обязательности страхования участка залогодателем в договоре залога?	
<b>Формирование участка</b>	
Какие действия пришлось предпринять, чтобы участок был взят в залог Межевание участка Постановка на кадастровый учет Регистрация прав на него Оформление залога	Картографическое межевание, но в выписке из кадастра не было фразы, что площадь требуем уточнения при межевании.
Сколько стоило межевание участка, руб./га Есть ли ограничения в области стоимости работ по межеванию Какова это стоимость	21 тыс.руб. за 140 га ( 3 тыс. руб. за 20 га) 2005.
Пришлось ли отделять участок под сумму кредита или весь участок оценили в сумму кредита? Рыночная стоимость всего участка выше суммы оценки? Если да, то почему оценили весь участок в сумму кредита? (дороже было отделять, не знали, что можем отделить и т.п.)	Оценка выше запрашиваемой суммы: не знали, сколько нужно земли под сумму кредита
Сколько времени потратили от заключения договора на межевание до получения материалов межевания	6 мес.
Сколько раз посетили землеустроительную компанию? Сколько времени потребовалось на визиты в компанию и на согла-	4 раза.  Около месяца



<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
сование границ с соседями и т.п. Сколько времени провели в пути, час? Сколько составили транспортные расходы на визиты в землеустроительную компанию и для согласования границ с соседями, руб.	час  Нет Землеустроительная компания находится в районном центре
Где узнали о компании Могли ли сами выбрать компанию?	В земкоме Да
Если нет, то почему?	
<b>Постановка участка на кадастровый учет</b>	
Сколько раз посетили кадастровую палату?	2
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час. Сколько составили транспортные расходы на визиты , руб.	
Сколько денег затратили официально?	Несущественные
Были ли неофициальные платежи? Кто инициатор? Во сколько раз больше официальных? Что это дало? Можно было без них обойтись?	
<b>Органы юстиции по регистрации прав на землю и сделки с ней</b>	
Сколько раз посетили? В том числе для регистрации договора залога Требовалась ли регистрация заемщика как залогодателя?	4
Сколько времени провели в очередях, час	4 часа
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час	

<b>Вопрос</b>	<b>ответ</b>
Сколько составили транспортные расходы на визиты в учреждение юстиции по регистрации прав	
Сколько денег затратили официально?	5000
Были ли неофициальные платежи? Кто инициатор? Во сколько раз больше официальных? Что это дало? Можно было без них обойтись?	
<b>Посещение других контор (нотариуса, например,)</b>	
Какие организации еще потребовалось посетить?	
Сколько всего визитов было	<b>Нотариусы – 3 тыс. руб.</b>
Сколько времени провели в очередях, час	
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час Сколько составили транспортные расходы на визиты в учреждение юстиции по регистрации прав?	3 визита – по 0,5 дня
Как соотносится сумма кредита и сумма затрат для получения кредита?	Затраты – около 5% от искомой суммы кредита (включая затраты на межевание)
Какой этап самый непреодолимый и почему?	Получение кредита, т.к. у банка не хватает средств для предоставления кредита и указаний руководства сверху
Знаете ли об условиях ипотечного кредитования в других банках? Каких? Они привлекательнее? Если да, то почему?	Нет  Серьёзным недостатком является задержка субсидий более чем на полгода

## 2.2. Описание случая ипотечного кредитования КФХ Центрального федерального округа Московской области

вопрос	ответ
Название хозяйства	Крестьянское хозяйство N
Зарегистрировано в виде	Крестьянское хозяйство
Год создания	1992
Месторасположения хозяйства	Московская область
Число членов КФХ	1
Расстояние от областного центра	55
Кто-нибудь обращался к главе хозяйства за <u>арендой земли (да/нет)</u> по какой цене соглашались взять участок в аренду(руб./га) какую площадь, га	Фактически земля (34,78 га) неофициально сдана в аренду на короткий срок, фермер бесплатно скашивает клевер в КФХ и использует корма в своих целях
Кто-нибудь обращался к главе хозяйства за покупкой земли ( <u>да/нет</u> ) по какой цене готовы были купить землю (руб./га) какую площадь, га для каких целей	Обращалось много покупателей Готовы были купить землю за 100 млн. руб.  34,78 Готовы были землю взять и при сельскохозяйственном назначении использования
<b>Участок в пользовании хозяйства и права на него</b>	
Общая площадь землепользования в хозяйстве, га	34,78
<b>Заложенный участок и права на него</b>	
Площадь заложенного участка, га	34,78
Категория земель	Для ведения крестьянского хозяйства сельскохозяйственного назначения
Разрешенный вид использования	Сельскохозяйственное назначение
Вид угодий	пашня
В чьей собственности находится	Крестьянское хозяйство
Наличие документа собственности на заложенный участок перед тем, как началось оформление	Свидетельство права собственности на землю зарегистрированное в регистрационной палате ЕГРП

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
участка в залог, год выдачи	и выдано в 2006 г.
<p>Когда возникло право собственности на участок заложенной земли</p> <p>В результате чего возникло право собственности (приватизация, куплен, сформирован за счет взносов участников и т.п.)</p>	<p>Земля в виде земельных долей (при реорганизации сельскохозяйственной организации) была выделена для ведения крестьянского хозяйства. В результате 5 судов за 15 лет с 1992 по 2006 г, земля была оформлена в частную собственность</p>
<p>Если заложенный участок не находится в собственности хозяйства или его членов, то как оформлено согласие собственника (есть ли единогласное решение, как оно оформлено: есть все подписи, понимали ли риски в случае невозврата кредита, как формировалась группа согласных на залог граждан</p>	<p>Заложенный земельный участок находится в личной собственности крестьянского хозяйства</p>
<p>Знаете ли вы последствия для заложенной земли, если кредит не будет возвращен</p> <p>Может ли быть отложено взыскание на участок?</p> <p>Кто заберет участок, если кредит не будет возвращен</p>	<p>Да</p> <p>Да</p> <p>Россельхозбанк</p>
<p>В каком банке взяли кредит</p>	<p>Россельхозбанк</p>
<p>Как вы узнали о том, что можно взять кредит под залог участка (источник информации) ?</p>	<p>Через АККОР</p>
<p>Сумма кредита (если отвечают)</p>	<p>Взято 5 ипотечных кредитов на сумму 47,2 млн. руб.</p>
<p>Было ли другое имущество для залога</p> <p>Почему именно залог земли, а не другого имущества</p>	<p>Нет</p> <p>Удобно и обладает высокой залоговой стоимостью</p>
<p>Сколько раз пришлось обращаться в банк, считая от первого по-</p>	<p>В банк приходится обращаться постоянно, члены кредитного</p>

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
сещения до момента получения денег	кооперативы просят ещё денег. После получения первого ипотечного кредита хотели отказать в получении кредитов (под предлогом один залог один кредит) Мне помогло то, что все знают наш кооператив. После вмешательства руководства Россельхозбанка (прошло ещё четыре месяца) и получили ещё 5 кредитов на общую сумму почти 50 млн. руб.
Сколько времени потратили на встречи в самом банке всего, час  Кроме того, в пути, час.  Сколько составили на транспортные расходы на визиты в банк, руб. (оценка)	Не считаю это моя работа  Туда и обратно три часа  Бензин на 1 поездку 400 руб.
Почему столько, что нужно изменить в работе сотрудников	Необходимо повышать квалификацию банковских работников (поощрять желание учиться)
Осведомлены ли работники банка об ипотечном кредитовании  Их требования и рекомендации были выполнимы?	Они нормальные люди полуграмотные по жизни, ничего не знают (много молодых) у них нет чувства ответственности. Банк соблюдает свои интересы. Ему выгодно давать большие кредиты под нормальный залог
Слышали ли о случаях «отката» за кредит	Не слышал
Зависит ли доступ к кредиту от согласия заемщика на «откат»	Нет
Что нужно сделать, чтобы исключить практику откатов	Практика откатов мне не знакома, я никогда взяток не давал
На какие цели взят кредит	Ипотечный как залог кредитов

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
	выдаваемых членам кредитного кооператива
Срок кредита	От года до 5 лет
Кто определил предельную сумму кредита	Предельная сумма кредита зависит от залога и составляет 60 млн. руб. при текущей залоговой оценке 97 млн. руб.
Исходя из чего	Суммы залога коэффициент 1,6
Кто составил бизнес-план	Глава КХ и бухгалтер
Сколько стоила подготовка бизнес плана	20 тыс. руб. (зарплата бухгалтера)
<b>Оценка участка</b>	
Вы знаете кадастровую стоимость заложенного участка	906,525 тыс. руб. на 21.09.07
Кадастровая стоимость 1 га	24 тыс. руб.
Где вы ее узнали	Кадастровая палата
Нужна ли она была для оценки участка	Да
Стоимость Валовой Продукции хозяйства за последний год в расчете на 1 га	-
Определялась ли рыночная стоимость участка	Да 97 млн. руб.
Кто ее определил, нужно ли было обращаться к оценщику для того, чтобы определить ее уровень	Каждый банк имеет аккредитованные организации по оценке в Россельхозбанке.
Ее уровень (если отвечают), руб./га	2,8 млн.руб./ га
Как соотносится кадастровая и	Рыночная стоимость участка в 100 раз больше кадастровой

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
рыночная стоимость (если не ответили о рыночной стоимости, хотя участок по ней оценен)	
Есть ли случаи продажи участков, однотипных с заложённым	Да, продал сам десять соток рядом 2 года назад за 2 млн. руб.
Как цена продажи соотносится с той, по которой оценили ваш участок	Примерно соответствует залоговой цене участка
Сможете ли вы продать землю за цену, определённую оценщиком Как соотносится цена возможной продажи и оценка	Да  Скорее всего цена продажи будет выше цена реальная около 150 млн.руб. (в 147 млн.руб. был первоначально оценён участок потом по просьбе Россельхозбанка сумму уменьшили)
Сколько оценочных фирм вы знаете	5
Как вы получили информацию о них	Из Россельхозбанка
Могли ли выбрать сами оценщика	Да
Могли ли вы установить цену участка без оценщика, по договорённости с банком	Нет
Сколько стоили услуги оценщика (если ответит)  Сколько % от полученного кредита (если не ответит о цене услуги) стоили услуги оценщика	15 тыс. руб. это дёшево. Центральная финансовая оценочная компания оценила услуги по оценке земли в 150 тыс. руб.  0,000025
Сколько раз пришлось встречаться с оценщиком	Сначала заключается договор, потом фотографируют участок, через месяц результат
Сколько времени потратили на	2-3 часа

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
встречи с оценщиком, час Кроме того, в пути, час	6 часов
Сколько составили транспортные расходы на визиты к оценщику, руб.	1000 руб.
Залоговая цена, руб./га (если отвечают)	97 млн.руб.
Как соотносится залоговая цена и стоимость, по которой произведена оценка участка	Соответствуют
<b>Страхование залога</b>	
Застрахован заложенный участок (да/нет)	Да
От каких рисков	От всех (в том числе рейдерских захватов, от невозврата кредита, от потопов и т.д.)
Кто определил этот перечень рисков (хозяйство, банк, страховщик)	Банк, хозяйство и страховщик
Где узнали о компании Могли выбрать сами страховую компанию Если нет, то почему?	Россельхозбанк рекомендовал Да из списка рекомендованных Россельхозбанком
Сколько раз пришлось посетить страховую компанию	Сколько кредитов столько и страховок
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час Сколько составили транспортные расходы на визиты к страховщику, руб.	Незначительно
Сколько стоили услуги страховщика (если ответит) Сколько % от суммы кредита	350 тыс. руб. из расчёта на 5 лет (плачу я но мне возмещают члены кредитного кооператива ко-



<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
стоили услуги оценщика	торые берут кредит)
Есть ли положение об обязательности страхования участка залогодателем в договоре залога?	Да
<b>Формирование участка</b>	
<p>Какие действия пришлось предпринять, чтобы участок был взят в залог</p> <p>Межевание участка</p> <p>Постановка на кадастровый учет</p> <p>Регистрация прав на него</p> <p>Оформление залога</p>	<p>Да</p> <p>Да</p> <p>Да</p> <p>Да</p>
<p>Сколько стоило межевание участка, руб./га</p> <p>Есть ли ограничения в области стоимости работ по межеванию</p> <p>Какова это стоимость</p>	В 1992 году это стоило недорого
<p>Пришлось ли отделять участок под сумму кредита или весь участок оценили в сумму кредита?</p> <p>Рыночная стоимость всего участка выше суммы оценки?</p> <p>Если да, то почему оценили весь участок в сумму кредита? (дороже было отделять, не знали, что можем отделить и т.п.)</p>	<p>Нет</p> <p>Да</p> <p>Был установлен лимит кредита. Не хватает, участок будет переоценён</p>
Сколько времени потратили от заключения договора на межевание до получения материалов межевания	Месяц
<p>Сколько раз посетили землеустроительную компанию?</p> <p>Сколько времени потребовалось на визиты в компанию и на согласование границ с соседями и т.п.</p>	Раньше было быстро, делал институт. Сейчас стало сложнее

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
<p>сколько времени провели в пути, час</p> <p>Сколько составили транспортные расходы на визиты в землеустроительную компанию и для согласования границ с соседями, руб.</p>	
<p>Где узнали о компании</p> <p>Могли ли сами выбрать компанию?</p>	Да
<p>Если нет, то почему?</p>	
<b>Постановка участка на кадастровый учет</b>	
<p>Сколько раз посетили кадастровую палату?</p>	3
<p>Сколько времени затратили на визиты, час</p> <p>Кроме того, в пути, час.</p> <p>Сколько составили транспортные расходы на визиты , руб.</p>	
<p>Сколько денег затратили официально?</p>	В 1993 г было дешево
<p>Были ли неофициальные платежи?</p> <p>Кто инициатор?</p> <p>Во сколько раз больше официальных?</p> <p>Что это дало?</p> <p>Можно было без них обойтись?</p>	Нет
<b>Органы юстиции</b>	
<p>Сколько раз посетили?</p> <p>В т.ч. для регистрации договора залога</p> <p>Требовалась ли регистрация заемщика как залогодателя?</p>	5 судов с 1982 по 2007 г

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
Сколько времени провели в очередях, час	Очень много (бессчётно)
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час Сколько составили транспортные расходы на визиты в учреждение юстиции по регистрации прав	
Сколько денег затратили официально?	Очень много (немерено)
Были ли неофициальные платежи? Кто инициатор? Во сколько раз больше официальных? Что это дало? Можно было без них обойтись?	
<b>Посещение нотариуса</b>	
Какие организации еще потребовалось посетить	
Сколько всего визитов было	<b>Постоянно для судов все документы необходимо было заверять</b>
Сколько времени провели в очередях, час	Много дней
Сколько времени затратили на визиты, час Кроме того, в пути, час Сколько составили транспортные расходы на визиты в учреждение юстиции по регистрации прав	
Были ли неофициальные платежи? Кто инициатор?	Нет

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
<p>Во сколько раз больше официальных?            Что это дало?            Можно было без них обойтись?</p>	<p>Да</p>
<p>Как соотносится сумма кредита и сумма затрат для получения кредита?</p>	<p>При высокой стоимости земли затраты для получения минимальны</p>
<p>Какой этап самый непреодолимый и почему?</p>	<p>Суды, оформление земли в собственность.</p>
<p>Что можно сделать, чтобы облегчить процедуру залога?</p>	<p>Помочь фермерам в оформлении земли в собственность</p>
<p>Будете снова обращаться за кредитом под залог участка?</p>	<p>Да</p>
<p>Есть ли отличия в процедуре залога участка от залога другого имущества</p>	<p>Есть</p>
<p>Знаете ли об условиях ипотечного кредитования в других банках            Каких            Они привлекательнее            Если да, то почему</p>	<p>Нет</p>

### **Приложение 3. Правила предоставления кредита на приобретение земельных участков под их залог (Россельхозбанк)<sup>27</sup>**

Долгосрочные (среднесрочные) кредиты на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным товаропроизводителям (юридическим лицам или физическим лицам, имеющим статус индивидуального предпринимателя) либо иным субъектам хозяйственной деятельности, осуществляющим производство, хранение и/или первичную переработку сельскохозяйственной продукции для целей организации на приобретаемых земельных участках производства, хранения и/или первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**Максимальная сумма кредита** – до 70% от стоимости приобретаемого земельного участка.

Оставшаяся часть стоимости приобретаемого земельного участка оплачивается Заемщиком из собственных источников и/или за счет кредита Банка, обеспеченного любым ликвидным залогом.

**Обеспечение по кредиту** – залог приобретаемого за счет кредитных средств земельного участка, в обязательном порядке застрахованного в пользу Банка в аккредитованной при Банке Страховой компании. При оплате оставшейся части стоимости земельного участка за счет собственных средств Заемщика иного обеспечения по кредиту не требуется.

**Срок кредитования** – от 3 до 8 лет, с возможностью предоставления льготного периода по погашению основной суммы кредита до 24 месяцев со дня выдачи кредита.

**Требования к земельным участкам сельскохозяйственного назначения**, приобретаемым с использованием кредитных средств Банка, и передаваемым в залог Банка:

- земельный участок должен иметь фиксированные границы, которые описаны и удостоверены в установленном порядке (в том числе в Едином государственном реестре земель и в Едином государственном реестре прав на недвижимое иму-

---

<sup>27</sup> [http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground\\_area.php](http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground_area.php)

щество и сделок с ним), местоположение, правовой статус и уникальный кадастровый номер;

- земельный участок не изъят из оборота и не ограничен в обороте;

- ипотека части земельного участка возможна только после ее выделения в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности, и прохождения процедуры государственного кадастрового учета;

**Список документов, предоставляемых клиентом – юридическим лицом, для получения кредита под залог земельного участка (Россельхозбанк)<sup>28</sup>**

На этапе первоначального рассмотрения заявки в Банк представляются:

1. Заявка клиента на предоставление кредита (кредитной линии).

2. Бизнес–план инвестиционного проекта, отражающий план дальнейшего использования приобретаемого земельного участка.

3. Отчет независимого оценщика об оценке земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Копии учредительных и уставных документов со всеми изменениями и дополнениями, подтверждающих правоспособность клиента, заверенные нотариально или органом, зарегистрировавшим документ:

- Свидетельство о регистрации;
- Устав (изменения к Уставу);
- Учредительный договор (в случаях, установленных законодательством), изменения в договоре).

5. Разрешения на занятие отдельными видами деятельности (копии лицензий).

6. Протокол (решение) уполномоченного органа о назначении руководителя (ксерокопия, выписка, заверенная печатью организации).

---

<sup>28</sup> Полный пакет документов представляется клиентом, который не имеет расчетного счета в Банке, при первичном получении кредита.

7. Трудовой договор (в случаях, установленных законодательством) с руководителем организации в части срока, полномочий, прав и обязанностей (ксерокопия или выписка, заверенная печатью организации).

8. Ксерокопии паспортов руководителя и главного бухгалтера организации, имеющих право подписи финансовых документов.

9. Бухгалтерская отчетность на последнюю отчетную дату с отметкой налоговой инспекции (баланс предприятия – форма № 1, отчет о прибылях и убытках – форма № 2).

### **Список документов, предоставляемых в Банк для получения кредита индивидуальными предпринимателями**

На этапе первоначального рассмотрения заявки в Банк представляются:

1. Заявка клиента на предоставление кредита (кредитной линии).

2. Бизнес–план инвестиционного проекта, отражающий план дальнейшего использования приобретаемого земельного участка.

3. Отчет независимого оценщика об оценке земельного участка.

4. Копия Свидетельства о регистрации.

5. Копия Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности с указанием срока функционирования;

6. Ксерокопии паспортов, удостоверяющих личность Заемщика, Поручителей, Залогодателей.<sup>29</sup>

7. Документ, подтверждающий регистрацию по месту жительства в случае предъявления документа, удостоверяющего личность, отличного от паспорта.

8. Данные о финансовом состоянии и имущественном положении Заемщика на последнюю отчетную дату:

- копию декларации о полученных доходах, заверенную налоговой инспекцией, за последний отчетный период;
- баланс Заемщика, заверенный индивидуальным предпринимателем;

---

<sup>29</sup> Перечень документов, представление которых заемщиками, имеющими расчетный счет и кредитную историю

- данные о произведенных расходах и полученных доходах с расшифровкой в разрезе основных статей, отраженные в зависимости от ведения учета в отчетности о финансовых результатах, в Книге учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, или в Книге учета доходов и расходов для хозяйств, применяющих упрощенную систему налогообложения, учета и отчетности.



**Приложение 4.** Список документов, представляемых субъектами малого и среднего предпринимательства (СМП) для рассмотрения анкеты–заявки на получение кредита (Россельхозбанк)<sup>30</sup>

**1. Анкета–заявка на получение кредита.**

**2. Юридические документы СМП** в зависимости от организационно–правовой формы.

**3. Документы, подтверждающие права СМП** на земельные участки сельскохозяйственного назначения или иные производственные мощности, на которые СМП ссылается в технико–экономическом обосновании: свидетельства о праве собственности, договоры аренды и т.п.

**4. Документы в отношении финансового состояния СМП:**

4.1. Справка о финансовом состоянии – для юридических лиц, применяющих упрощенную систему налогообложения, и индивидуальных предпринимателей.

4.2. Технико–экономическое обоснование.

4.3. Официальная отчетность с отметкой налогового органа по итогам прошлого года, по итогам последнего отчетного периода и по итогам аналогичного периода прошлого года (ксерокопия, заверенная оттиском печати СМП и подписью его руководителя) в зависимости от применяемой системы налогообложения:

При общей системе налогообложения юридических лиц:

• бухгалтерский баланс (ф. № 1) с расшифровками его статей, отчет о прибылях и убытках (ф. № 2), справка о кассовых оборотах;

• налоговая декларация по налогу на прибыль.

При системе налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог):

• бухгалтерский баланс (ф. № 1) с расшифровками его статей, отчет о прибылях и убытках (ф. № 2), справка о кассовых оборотах – для юридических лиц;

---

<sup>30</sup> [http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground\\_area.php](http://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground_area.php)

- книга учета доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог) – для индивидуальных предпринимателей;

- налоговая декларация по единому сельскохозяйственному налогу;

При упрощенной системе налогообложения:

- книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения;

- налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

При системе налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности:

- бухгалтерский баланс (ф. № 1) с расшифровками его статей, отчет о прибылях и убытках (ф. № 2), справка о кассовых оборотах – для юридических лиц;

- книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя – для индивидуальных предпринимателей;

- налоговая декларация по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности;

- кассовая книга – для СМП, в отношении которых действующим законодательством предусмотрено ее ведение.

При уплате налога на доходы физических лиц:

- книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя;

- налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц.

4.4. Статистическая отчетность с отметкой органа государственной статистики по итогам прошлого года, по итогам последнего отчетного периода и по итогам аналогичного периода прошлого года (ксерокопия, заверенная оттиском печати СМП и подписью его руководителя) – для СМП, в отношении которых действующим законодательством предусмотрено ее ведение, по формам:

- № 1–фермер "Сведения об итогах сева под урожай";
- № 2–фермер "Сведения о сборе урожая сельскохозяйственных культур";
- № 3–фермер "Сведения о производстве продукции животноводства и поголовье скота".

4.5. Справка налогового органа, содержащая сведения в отношении СМП по состоянию на дату, не ранее одного месяца до даты подачи Анкеты–заявки на получение кредита:

- об открытых расчетных (текущих) и иных счетах в банках;
- об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, пеней и налоговых санкций;

4.6. Справки из обслуживающих банков, содержащие сведения по всем открытым расчетным (текущим) и иным счетам СМП:

- об оборотах **по месяцам** за прошлый год и текущий год;
- о наличии (отсутствии) картотеки расчетных документов, не оплаченных в срок, по состоянию на текущую дату;
- о состоянии ссудной задолженности на текущую дату.

## **5. Документы в отношении обеспечения исполнения обязательств СМП перед Банком:**

- юридические документы Залогодателя;
- документы в отношении финансового состояния Залогодателя;
- документы, подтверждающие право собственности Залогодателя на предмет залога (договор купли–продажи, накладная, акт приема–передачи, платежное поручение и др.);
- документы, подтверждающие право Залогодателя на размещение предмета залога по адресу и местоположению, указанному в Анкете–заявке на получение кредита (право собственности, договор аренды, хранения).
- выписка из приказа о назначении в организации лица, материально–ответственного за учет, хранение предмета залога;
- дополнительные документы – представляются в зависимости от вида залогового имущества.

## Приложение 5. Описание практики работы оценочной компании по оценке участка

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
<i>Название компании</i>	<i>NNN</i>
<i>Какие документы требует компания от хозяйства?</i>	<i>Выписку из кадастра, карту с привязкой к населенным пунктам, чтобы можно было определить цели реализации земли и пригодность участка для этих целей</i>
<i>Есть ли требования к участку?</i>	<i>Должен быть оформлен для продажи или залога. Отсутствие регистрации понижает оценку на сумму затрат для оформления</i>
<i>Аккредитованы ли при банке для оценки заложенного имущества?</i>	<i>нет</i>
<i>На что ориентируются при определении рыночной цены?</i>	<i>От цели использования. Если заказчик – представитель хозяйства скажет, что участок будет использоваться для сельхозпроизводства, то оценивают исходя из прибыльности этого производства. Если скажут, что можно использовать участок для дачного строительства, то оценка идет с ориентацией на рыночные цены дачных участков за минусом затрат на перевод или изменение разрешенного вида использования</i>
<i>Кадастровая стоимость Где берут? Как переходят от кадастровой стоимости по хозяйству к кадастровой стоимости участка?</i>	<i>У собственника земли. По видам угодий разносят по коэффициентам (методика Минэкономразвития)</i>
<i>Как определяют рыночную стоимость, если рынок земель не сегментирован</i>	<i>В зависимости от возможного использования участка, определенного клиентом</i>
<i>Можно ли продать землю</i>	<i>На это нужно ориентироваться, но не</i>

<b>вопрос</b>	<b>ответ</b>
за цену, определенную оценщиком? Как соотносится цена возможной продажи и оценка?	обязательно
Есть ли стандартный отчет об оценке, который должен приниматься банком?	Такого нет.
Если банк будет настаивать на другой цене?	Его право
Что делать, если банк отказывает в приеме оценки от сторонней компании?	Клиент может обратиться в суд, оценщики будут только помогать, но не сами выступать с иском.
Сколько стоит услуга и от чего зависит размер: от ценности объекта или ???	От трудозатрат, политики компании, конкуренции. Есть запрет, на определение цены в зависимости от стоимости объекта.
Сколько визитов нужно собственнику сделать?	2
Сколько выездов и куда делает оценщик?	1–2
Как влияет наличие линий электропередач, газопроводов и других линейных объектов?	Те, к которым можно подсоединиться – удорожают. ЛЭП как сервитут – удешевляет, ЛЭП без сервитута – еще больше удешевляет. Линии бытового электричества вдоль участка – удорожает, если участок СХЗ планируют застраивать.

*Научное издание*

**Шагайда Наталья Ивановна**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАЛОГУ  
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
ДЛЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ**

Компьютерная верстка **Е.А.Шишкина**

ISBN 978-5-88367-057-1

Формат 60 × 84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>  
Тираж 100 экз.

Объем 6,8 п.л.  
Заказ .

Типография ОО НВП «ИНЭК»  
125171, Москва, Ленинградское ш., 18; тел. 786-2231