

УДК: 631.162:336.77

ФИНАНСОВО -КРЕДИТНЫЙ МЕХАНИЗМ РАЗВИТИЯ АГРОБИЗНЕСА В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Э.Б. ДЖУМАЛИЕВА

(Кыргызский аграрный университет имени К.И. Скрябина)

Одной из важных задач для развития сельского хозяйства в рыночных условиях является создание финансово-кредитной системы. Особый подход к системе финансовой поддержки агробизнеса определяется специфическими условиями сельскохозяйственного производства: это недостаток финансовых средств, высокая капиталоемкость и низкая фондоотдача отрасли, а также несовпадение по срокам периода затратных операций и получения доходов. Особую роль в финансово-кредитном механизме агробизнеса играет регулирование ипотечных отношений. О данной проблеме идет речь в статье.

В Кыргызской республике в настоящее время сложился определенный механизм регулирования ипотечных отношений. Так, принят закон КР «Об ипотеке», который является одним из условий формирования оборота земли и распределения земельной ренты, развития агробизнеса. Вместе с тем в республике не созданы соответствующие макроэкономические условия и организационно-правовые предпосылки функционирования ипотеки, ее развитие остается проблематичным. Проблема заключается в том, что реальная практика организации и регулирования процесса ипотечного кредитования не располагает необходимой методической базой. Пока еще не сформировались основные положения о том, какова должна быть региональная система ипотечного кредитования, по каким критериям должна формироваться ее структура.

Для становления ипотечной системы кредитования необходимо государственное регулирование: во-первых, воздействие государства на кредитные отношения с целью создания соответствующих условий для доступности кредитов; регулирование деятельности институтов финансово-кредитной системы в рамках государственной политики и соблюдение интересов сельскохозяйственных товаропроизводителей; во-вторых контроль за условиями кредитования, использования финансово-кредитными структурами залоговых ссуд, создание региональных ипотечных программ и проектов путем предоставления гарантий и первоначальных разовых инвестиций.

Основной целью начального этапа формирования региональной ипотечной системы кредитования является накопление ипотечных кредитов с тем, чтобы запустить механизм

Печатается в рамках сотрудничества.

ее рефинансирования. Иными словами необходимо создать условия для привлечения кредитными учреждениями дешевых краткосрочных межбанковских ссуд или кредитов Центрального банка для обеспечения кредита клиентам по относительно невысоким процентам.

Регулятором региональной ипотечной системы должны стать утвержденные правительством следующие функции:

- разработка региональной концепции системы ипотечного кредитования;
- оказание услуг залогодателя по оформлению ипотечных договоров, договоров страхования;
- организация обучения профессиональных участников ипотечного рынка;
- разработка положений и организация проведения тендеров, конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и прав аренды;
- учет движения земельных участков, находящихся в залоге;
- контроль за деятельностью субъектов ипотечного рынка — страховых, оценочных и региональных систем ипотечного кредитования;
- представление государства в судебных органах при рассмотрении исков, связанных с невыполнением обязательств по договорам о залоге земельных участков;
- выполнение функций оператора по платежам залогодателей и залогодержателей в счет выполнения обязательств по договорам о залоге.

Как показывают исследования, действенным регулятором функционирования ипотечных отношений является создание земельной банковской системы, способной аккумулировать земельную ренту. Финансово-хозяйственная деятельность земельного банка должна быть объектом государственного воздействия

и регулироваться на основе рыночного механизма развития агробизнеса. Земельный банк должен являться не только системообразующей структурой агробизнеса, но и основным фактором и организационно-экономическим механизмом его формирования и развития.

Для осуществления кредитной функции земельный банк должен располагать соответствующим специальным фондом. Источником формирования этого фонда могут быть часть средств, поступающих от земельной ренты, земельного налога, арендной платы, и собственная прибыль банка.

Формирование земельного банка требует решения ряда вопросов, связанных с формой образования уставного капитала, способами регулирования кредитно-учетной политики и взаимоотношений с клиентами и другими банками, мерами антимонопольного характера.

Принципиальное отличие земельного банка заключается в способе формирования уставного капитала. Уставный капитал должен образовываться путем обобществления прав на земельные участки по их нормативной цене, которую определяют на основе земельной ренты. Такой подход несколько противоречит требованию Центрального банка РК по формированию уставного капитала. Право пользования землей в соответствии с действующими правилами бухгалтерского учета относится к нематериальным активам, а собственность на землю включается в состав основных средств, хотя и подлежит обособленному учету Центральным банком.

По нашим расчетам, размер уставного капитала региональных земельных банков должен составлять не менее 1 млн долл. При нормативной цене средних по качеству па-

хотных земель, например Ошской области, 50,6 тыс. сома за 1 га для достижения установленного минимума необходимо объединить в уставном капитале около 1,1 тыс. га пашни. Это вполне выполнимая задача в пределах любого административного района республики.

Земельный банк в первый год своей деятельности должен иметь право на кредитную эмиссию в пределах установленного на нормативном уровне уставного капитала. Во второй и последующие годы, когда в результате возврата кредитных средств у банка появятся реальные деньги, можно будет перейти к более жестким нормам регулирования ипотечного кредитования. Кроме того, использование ипотечного кредита земельный банк должен регулировать целевым ограничением.

В формировании взаимоотношений банка с собственными акционерами, которые одновременно становятся и его клиентами, необходимо учесть ряд особенностей. Во-первых, цена земли повышается вместе с инфляцией, и у земельного банка отпадает потребность в постоянном наращивании уставного капитала, а кредитные возможности с учетом возвратности средств не сокращаются. Во-вторых, земельные собственники и владельцы становятся акционерами земельного банка не ради получения процента по вкладу, а из-за возможности получения кредита по приемлемой ставке. В-третьих, земельные собственники и владельцы, становясь акционерами земельного банка, могут инвестировать в его уставной капитал не более 1/3 своих земель, оставшиеся 2/3 земли станут залоговым обеспечением возврата кредитов. В этом случае размер предоставляемого кредита в среднем по республике составит 28,1 тыс. сома на 1 га пашни. Он расчи-

тан исходя из нормативной цены земельных участков, оставшихся у земельных собственников и владельцев.

Необходим другой подход к определению размеров ипотечного кредита для клиента. Он должен основываться на нормативной цене пашни. В этом случае размер ипотечного кредита в ряде районов Ошской и Джалал-Абадской областях может достигнуть 86,0-89,0 тыс. сомов на 1 га пашни. Эти величины можно считать верхней границей кредита, но ориентироваться на них можно только исходя из конкретной производственной программы заемщика. В целом определение размеров ипотечного кредита на конкретные цели и сроки, а также обеспечение возвратности кредита являются важными условиями развития ипотечных отношений.

Следует отметить, что земельный банк является кредитным учреждением и не должен заниматься расчетным и кассовым обслуживанием. Ипотечное кредитование земельный банк должен осуществлять путем открытия клиентами специальных счетов, куда будут поступать средства на погашение кредитов.

В складывающихся ипотечных отношениях существует опасность концентрации земель под контролем банков. В процессе кредитования под залог земель определенная их часть будет неизбежно переходить в собственность банка. Если не предусмотреть определенных ограничений, то у земельного банка возникнет естественное, экономически обоснованное желание направлять эти земли на увеличение уставного капитала. Постепенно земельный банк может стать крупным земельным собственником. Этот процесс необходимо ограничить. Во-первых, ограничение должно относиться к земельным

собственникам, нужно регулировать долю, передаваемую в состав уставного капитала земельного банка. Как уже отмечалось, ограничение можно установить в пределах 1/3 общей площади находящегося в собственности земельного участка в уставном капитале банков, в котором участвует землевладелец. В принципе сам земельный собственник не заинтересован увеличивать долю земель, инвестируемых в уставный капитал банка. Чем меньше земель у него остается для обеспечения залоговых обязательств, тем меньший размер ипотечного кредита в расчете на 1 га общей площади он сможет получить. Экономический расчет величины этого норматива связан с определением уровня достаточности земельного обеспечения для получения кредита в размерах, эквивалентных общему количеству затрат, необходимых для эффективного использования земель.

Во-вторых, ограничение должно относиться к земельному банку и носить административно-правовой характер. Его значение заключается в установлении предельного сро-

ка перехода земель банку в качестве компенсации за невозвращенный кредит, находившийся в собственности банка. Этот срок должен быть от нескольких месяцев до одного года. Кроме того, банк не должен инвестировать перешедший в его собственность земельный участок в целях увеличения уставного капитала.

Вместе с тем возникает еще один вопрос — найдутся ли покупатели на земельные участки, по которым кредит не возвращен? По нашему мнению, при существующей системе финансового обеспечения сельскохозяйственных товаропроизводителей найти желающих будет чрезвычайно трудно. Функционирование земельного банка при вышеуказанных условиях позволит решить эту проблему. В условиях нормального ипотечного кредитования появится заинтересованность сельскохозяйственных товаропроизводителей в покупке земельных участков. Предлагаемая система функционирования земельных банков создает реальную предпосылку мобилизации экономического потенциала и ее главного средства производства — земли.

*Статья поступила
13 апреля 2004 г.*