

## ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ПОД ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

К.Д.Абдыкадыров, преподаватель,  
Институт экономики и менеджмента при КГУ им. И. Арабаева

Ипотечное кредитование - это не только кредитование под залог недвижимости, но и предоставление целевых кредитов на строительство.

Ипотечное кредитование применяется не только в строительстве жилья, но, наряду с квартирами и жилыми домами, предметом ипотеки может выступать коммерческая недвижимость и земля. Существуют различные программы предоставления ипотечных кредитов на строительство, которые разрабатываются самими банками на основе международной практики. Одной из таких программ является **«Традиционное кредитование»**. Эта форма кредитования считается довольно распространенной в сфере жилой недвижимости и постепенно начинает завоевывать различные сегменты коммерческой недвижимости. Среди ее преимуществ можно назвать относительную простоту процедуры кредитования (оценка проекта и его бизнес-плана – маркетинговые исследования – заседание кредитного комитета – предоставление кредита), ее временной промежуток (от 30 до 50 дней) и возможность получения финансовых ресурсов под конкретные потребности того или иного проекта (то есть условия по сумме, стоимости и срокам кредита зависят от каждой конкретной ситуации).

В последнее время многие банки все чаще стали использовать такой формат

кредитования, как **«Проектное финансирование»**, цель которого - финансирование определенного проекта, причем обеспечением платежных обязательств в этом случае выступают денежные доходы от функционирования проекта, а также относящиеся к нему активы. Главными отличиями такой формы кредитования являются более продолжительный срок сотрудничества и более тесная зависимость дохода кредитора от успешности реализации проекта. Следовательно, решение о реализации проекта (а также о выдаче кредита на финансирование проекта) принимается на основании анализа проекта и будущих денежных потоков в его рамках. К финансированию принимаются те проекты, которые в состоянии самостоятельно генерировать денежный поток, достаточный для своевременного обслуживания задолженности. Погашение проектного кредита и окупаемость вложений инициаторов проекта осуществляются за счет доходов проекта. В обеспечение по проектному кредитованию принимаются активы, которые создаются в процессе осуществления проекта, в том числе имущественные права на получение активов в будущем. Как правило, заемщиком и активодержателем по проекту является компания, специально созданная под этот проект. Таким образом, проектное финансирование является наиболее удобным способом

организации кредитования проектов, которые будут иметь самостоятельный финансовый результат.

В мировой практике применяется также такая форма кредитования, как **«Консорциумное или синдицированное кредитование»**. Для реализации этой программы необходимо создание консорциума, который должен располагать значительными финансовыми ресурсами. Из-за дополнительных трудностей и длительности процедур многие банки с трудом идут на создание консорциумов.

Банки обычно начинают финансирование только после получения разрешительной документации на строительство и заключения договора. В договоре в обязательном порядке прописываются все ключевые условия финансирования. Среди них: этап, на котором банк входит в проект или предоставляет кредит, доля собственных средств девелопера и инвестиций банка, срок и стоимость кредитования, а также залог. Кроме того, все ключевые условия кредитования варьируются в зависимости от политики самого банка, выбранной формы финансирования, рисков, взятых на себя банком, масштабов проекта и т.д.

Для получения кредита на строительство недвижимости необходимо должное обеспечение по кредиту, соответствующее требованиям банка, как правило, в виде существующих у заемщика активов. В большинстве случаев стоимость активов не превышает суммы кредита с учетом коэффициента покрытия. При проектном финансировании объектом залога является сам строящийся объект. Если у девелопера возникают проблемы с возвратом кредита, он реализует объект на рынке и возвращает сумму долга и проценты. Банки заинтересованы в таком виде сотрудничества, поскольку рыночная стоимость строящегося объекта на кредитные деньги и

стоимость прав на земельный участок превышают размер кредита, кроме того, рыночная стоимость объекта растет быстрее, чем себестоимость создаваемого здания.

В целом у каждого банка есть свои требования к начальному взносу со стороны девелопера. В среднем собственный взнос девелопера должен составлять не менее 25%, сумма и ставка по кредиту устанавливаются в зависимости от уровня сложности проекта и срока кредитования. В целом многие банки готовы рассматривать различные варианты финансирования, даже делая упор на сложноструктурируемые сделки. Поэтому условия кредитования могут отличаться для каждого проекта.

Отправной точкой для выдачи денег является получение разрешения на строительство. Процедура принятия решения о предоставлении финансирования занимает в среднем от 30 до 45 дней. Ее можно разбить на два этапа: это риск-анализ и кредитная заявка. Для риск-анализа заемщику достаточно представить бизнес-план и стандартный перечень документации. Самое главное – это бизнес-план с анализом рынка, описанием спонсоров, участников проекта, бюджетом и прогнозом денежных потоков. Банк проводит анализ коммерческой целесообразности проекта, после этого руководство принимает решение, и в случае положительного ответа банк делает предложение по финансированию. Параллельно с этой процедурой пишется кредитная заявка, которую должен утвердить кредитный комитет.

Банк разрабатывает финансовую модель под каждый проект и принимает решение на основании цифр, информации об участниках проекта, анализа рыночных перспектив, а также возможностей проекта генерировать денежные потоки, достаточные для

своевременного и полного обслуживания долга. Практика показывает, что лучшим является вариант, когда все участники проекта независимы. В противном случае в момент ухода одного из них могут уйти и другие, что, скорее всего, повлечет за собой остановку и провал проекта в целом.

Что касается финансирования объектов, строящихся на арендованных земельных участках либо приобретенных в собственность, то здесь приоритеты банков очевидны. Несмотря на то, что большинство игроков рынка финансирует проекты и в том, и в другом случае, все же банки настаивают на приобретении заемщиком земли в собственность. Основной причиной недоверия банков к проектам, реализующимся на арендованных участках, является неопределенная и часто двусмысленная законодательная база. Кроме того, некоторые формы кредитования просто невозможны для строительства на арендованной земле.

Неотъемлемой частью реализации проекта является финансово-технический мониторинг. Существуют различные механизмы контроля использования заемщиком финансовых потоков. На Западе давно не является новшеством привлечение к этому процессу третьей стороны, услуги которой оплачивает заемщик. Многие девелоперы не изъявляют желания дополнительно оплачивать услуги независимой компании, но постепенно начинают понимать, что, привлекая третью сторону, можно предотвратить серьезные ошибки и риски в ходе реализации проекта, тем более что расходы на службу заказчика или консультантов мизерны в сравнении с потерями, которые могут понести банк и заемщик.

Как показывает практика, при сложных и долгосрочных проектах клиент, как и банк, заинтересован в обеспечении дополнительного

независимого контроля со стороны экспертов, имеющих опыт и репутацию профессионалов. В случае привлечения таких независимых компаний составляется трехсторонний договор (между заемщиком, банком и независимым экспертом) с обязательствами и ответственностью. Привлеченные эксперты проверяют каждый этап реализации проекта, финансирующийся банком, наряду с самостоятельным контролем специалистами банка и собственно клиентом. Благодаря такому продуманному трехстороннему контролю, минимизируются различного рода риски. Также при необходимости для реализации проекта могут быть привлечены консультанты для оценки архитектурной целесообразности проекта.

В процессе мониторинга осуществляется проверка целевого использования кредита и этапов строительного процесса. В рамках утвержденного плана, заемщик сдает детальный отчет по каждому траншу финансирования проекта, в противном случае могут быть приняты соответствующие меры со стороны кредитора, а именно: приостановлено финансирование до выяснения причин отклонения от бизнес-плана.

Далее, при условии выполнения сторонами всех своих обязательств, договор теряет юридическую силу, а проект считается реализованным.

Также для реализации намерений граждан Кыргызстана в аспекте строительства жилья законодательством предусмотрено создание ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс, деятельность которых направлена на аккумулирование денежных средств участников в специальные жилищно-сберегательные вклады и предоставление его участникам кредитов для индивидуального строительства или покупки жилых домов или квартир.

**Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса** является самостоятельной формой юридического лица, некоммерческой организацией и получает статус юридического лица с момента государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики. Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса для начала осуществления своей деятельности должна получить лицензию Национального банка Кыргызской Республики, предоставляющую право на проведение следующих операций:

- привлечение денежных средств своих участников в жилищно-сберегательные вклады;
- предоставление своим участникам жилищных кредитов на условиях срочности, возвратности и платности.

Национальный банк Кыргызской Республики выдает лицензии и ведет реестр ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс. Лицензия выдается на неограниченный срок, является именной и не подлежит передаче третьим лицам.

Ссудно-сберегательная жилищно-строительная касса предоставляет своим участникам целевые кредиты на строительство и/или покупку жилого дома (квартиры) за счет накопленных сберегательных жилищных вкладов.

Капитал ссудно-сберегательной жилищно-строительной кассы состоит из оплаченных жилищных сберегательных вкладов учредителей и резервов, создаваемых согласно установленным требованиям.

Временным положением «О лицензировании ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс в Кыргызской Республике» от 25 мая 2006 г., №15/4, установлен размер капитала, который должен быть не менее 2 млн. сом. Не допускается формирование капитала основными средствами,

ценными бумагами и нематериальными активами.

Лицензия выдается на неограниченный срок, является именной и не подлежит передаче третьим лицам. Копия лицензии является недействительной. За осуществление деятельности ссудной кассой без лицензии, а также во время приостановления ее действия наступает ответственность, предусмотренная законодательством Кыргызской Республики.

Выдача лицензии ссудно-сберегательной жилищно-строительной кассе осуществляется на платной основе в размере, установленном законодательством Кыргызской Республики. Лицензия ссудной кассе выдается после предоставления заявителем платежного документа, подтверждающего внесение платы за выдачу лицензии (переоформление лицензии, выдачу дубликата лицензии).

Деятельность ссудно-сберегательной жилищно-строительной кассы регулируется нормативными актами Национального банка Кыргызской Республики, определяющими особенности деятельности данных специализированных кредитных учреждений.

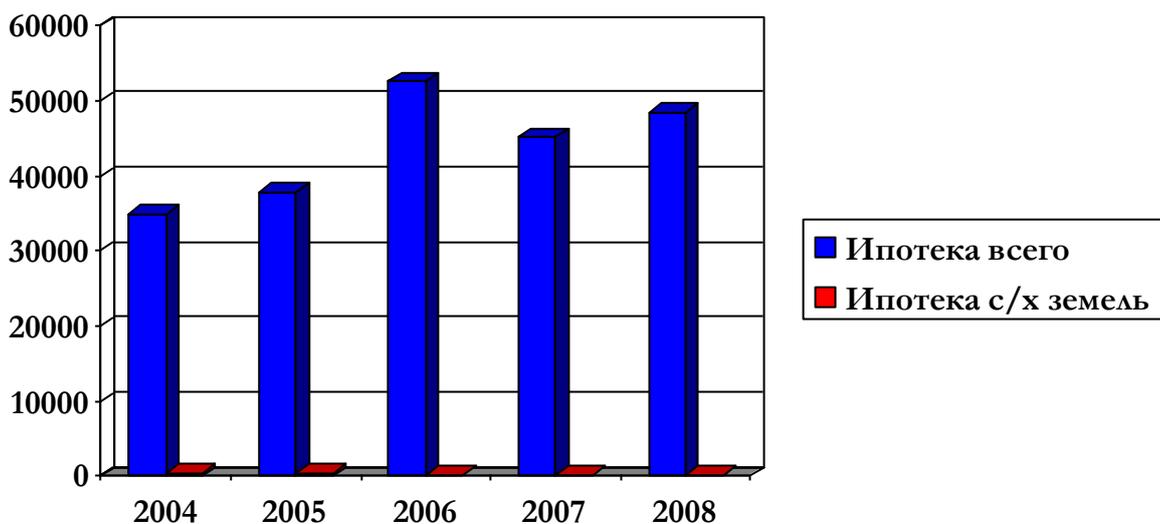
Несмотря на существующую правовую основу и механизм работы ссудно-сберегательной жилищно-строительной кассы, который предусмотрен временным положением, к сожалению, Национальным банком Кыргызской Республики пока ещё не выдано ни одной лицензии. Вероятно, слишком высокие требования и отсутствие доверия со стороны граждан не дают стимула для формирования рынка ссудно-сберегательных жилищно-строительных касс. В этой связи следует отметить, что в странах, где функционируют ссудно-сберегательные жилищно-строительные кассы, для граждан предусмотрены определённые

бонусы, которые служат дополнительным стимулом для инвестирования сбережений в строительство жилой недвижимости через кассы.

Одним из важных условий развития института ипотеки является необходимость развития рынка земли. Земля - это самый надёжный объект залога, так как со временем она не изнашивается при рациональном использовании, а напротив, стоимость её постоянно возрастает. Поскольку земля – пространственный базис размещения всех других объектов недвижимости, которые с ней прочно связаны, то залог зданий, сооружений, предприятий, обособленных водных объектов, лесов и многолетних насаждений практически невозможен без одновременного залога

и соответствующих площадей земельных участков. Это обстоятельство, а также уникальность земли, порожаемая её неподвижностью и фиксированным местоположением, физически определяет центральное место и особую роль земельных участков в общей системе залоговых отношений [1]. Парадокс заключается в том, что залог земли, в частности, земли сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике практически отсутствует, несмотря на то, что с 1998 г. в республике введена частная собственность на землю.

На рисунке представлены сведения в целом по ипотечным сделкам, в том числе по ипотеке земель сельскохозяйственного назначения.



Динамика количества сделок по ипотеке земель сельскохозяйственного назначения и ипотеке в целом за 2004–2008 гг.

Источник: По данным Госрегистра Кыргызской Республики.

#### Количество сделок по ипотеке

	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Ипотека всего	34902	37797	52562	45097	48430
Ипотека с/х земель	530	328	176	133	92

В таблице представлены данные по ипотечным сделкам всего и в том числе

ипотеке земель сельскохозяйственного назначения.

И рисунок, и таблица свидетельствуют о том, что доля сделок по ипотеке земель сельскохозяйственного назначения мизерна по сравнению с остальными видами недвижимости. Начиная с 2004 г., количество сделок по ипотеке земель сельскохозяйственного назначения уменьшилось с 530 до 92 в 2008 г., что соответствует уменьшению на 82% от базового показателя 2004 г. Очевидно, что существуют проблемы, которые сдерживают развитие ипотеки земель сельскохозяйственного назначения.

Основной причиной, по которой кредитные учреждения не берут в качестве залогового обеспечения земли сельскохозяйственного назначения, является несовершенство законодательной базы.

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, а также право пользования земельными участками.

Земельные участки, являющиеся предметом ипотеки, должны быть выделены в самостоятельный земельный участок, то есть на каждый участок должны быть правоустанавливающий и правоудостоверяющий документы.

К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертеж границ) этого участка, выданная соответствующим уполномоченным государственным органом.

При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в самостоятельный участок, находящийся в общей долевой или совместной собственности.

При ипотеке земельного участка право залога распространяется на здания, сооружения или жилые строения,

находящиеся на земельном участке на момент заключения договора об ипотеке, включая незавершенное строительство.

При ипотеке земельного участка, на котором находятся здания, сооружения или жилые строения, часть земельного участка, занятая этими объектами, и часть земельного участка, необходимая для их использования, должна быть выделена в самостоятельный земельный участок. В этом случае на оставшийся земельный участок ипотека не распространяется.

На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе с согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания и сооружения, на которые не распространяются права залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, при этом не должно нарушаться целевое назначение земельного участка.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь за собой ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю этого участка, залогодержатель вправе потребовать изменения условий договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения залога на возводимое здание или сооружение.

Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики.

Продажа и приобретение на публичных торгах заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением требований, предусмотренных земельным законодательством Кыргызской Республики.

Ипотека земель сельскохозяйственного назначения регулируется специальным

законодательством, в связи с чем существуют некоторые особенности залога сельхозземель.

При проведении анализа рынка недвижимости было выявлено, что аспект ипотеки земель сельскохозяйственного назначения за последние пять лет имеет тенденцию к убыванию. Основной причиной, тормозящей развитие ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения, является ныне действующее законодательство Кыргызстана, а именно введение понятия стоимостной оценки (нормативной цены), противоречащего принципам рыночной экономики.

Эта норма, устанавливающая необходимость определения нормативной цены земельного участка при заключении договора об ипотеке, создаёт искусственный барьер в виде обязательного определения нормативной цены земельного участка

сельскохозяйственного назначения. В этом случае необходимо отметить, что большинство земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в частной собственности сельских граждан, следовательно, своим вмешательством государство нарушает конституционные и гражданские права по распоряжению своим имуществом.

Снятие ныне действующих ограничений в земельном законодательстве Кыргызской Республики даст возможность кредитным учреждениям в сельской местности в полной мере реализовать свой потенциал, а жителям сел - свое конституционное право распоряжения земельной долей.

#### Библиография

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – М.: Изд-кий центр «Маркетинг», 2002.