

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ ДЛЯ РАЗВИТИЯ
ИПОТЕКИ НА МАТЕРИАЛАХ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**
USE OF LAND ASSETS FOR THE DEVELOPMENT OF A MORTGAGE
ON MATERIALS OF THE TYUMEN REGION



УДК 332.27; 332.363

DOI:10.24411/2588-0209-2020-10168

Зубарева Юлия Валерьевна, кандидат экономических наук, зав. кафедрой экономики, организации и управления агропромышленным комплексом, Государственный аграрный университет Северного Зауралья (ГАУСЗ), 625041, УрФО, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 2

Черных Елена Германовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности Тюменского индустриального университета (ТИУ), 625000, Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38

Ознобихина Анастасия Олеговна, ассистент кафедры техносферной безопасности Тюменского индустриального университета (ТИУ), 625000, Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38

Zubareva Julia Valeryevna, Candidate of Economic Sciences, Head. Department of Economics, Organization and Management of the Agricultural Complex, State Agrarian University of the Northern Trans-Urals (GAUSZ), 625041, Ural Federal District, Tyumen Region, Tyumen, ul. Roshchinskoe highway, 2

Chernykh Elena Germanovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Department of Geodesy and Cadastral Activities, Tyumen Industrial University (TIU), 625000, Russia, Tyumen, ul. Volodarsky, d. 38

Oznobikhina Anastasia Olegovna, Assistant, Department of Technosphere Safety, Tyumen Industrial University (TIU), 625000, Russia, Tyumen, ul. Volodarsky, d. 38

Аннотация. Развитие агропромышленного сектора является приоритетной политикой государства, его необходимо развивать и всячески

поддерживать для роста российской экономики. Одним из инструментов стимулирования выступает институт ипотеки земельных участков. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения - это одна из основных систем, позволяющих сельскохозяйственному сектору функционировать и развиваться

Описаны специфика функционирования земли в залогово-ипотечном процессе и возможности развития ипотечных отношений. Обозначены проблемы, препятствующие сбалансированному развитию ипотечных отношений в Тюменской области и Бердюжском районе. Сформулированы выводы и предложения по совершенствованию системы земельно-ипотечных отношений.

Abstract. The development of the agricultural sector is a priority policy of the state, it must be developed and supported in every way for the growth of the Russian economy. One of the incentive instruments is the institution of land mortgages. Mortgage of agricultural land is one of the main systems that allow the agricultural sector to function and develop

The specifics of the functioning of the land in the mortgage-mortgage process and the possibility of developing mortgage relations are described. The problems that impede the balanced development of mortgage relations in the Tyumen region and Berdyuzh district are outlined. Formulated conclusions and suggestions for improving the system of land-mortgage relations.

Ключевые слова: ипотека, земельный участок, Тюменская область, земельные активы, кредит, схема территориального планирования

Keywords: mortgage, land, Tyumen region, land assets, credit, spatial planning scheme

Введение

С изменением содержания общественных отношений по поводу земли происходят изменения в предмете и задачах земельного права. Предметом земельного права являются земельные отношения. Они могут регулироваться как нормами земельного, так и нормами гражданского законодательства.

Главным из экономических механизмов, способных задействовать ресурсы земельного рынка Российской Федерации является ипотека. Понятие «ипотека» может употребляться в нескольких значениях. Так, в соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее ГК РФ), ипотека представляет собой залог недвижимого имущества [2]. Ипотечкой также называют закладную и долг по ипотечному кредиту.

Ипотека является способом обеспечения обязательства заемщика перед кредитором вследствие залога недвижимого имущества [16]. Данный способ предоставляет право получить денежные средства кредитору на основании стоимости заложенного имущества.

В советский период России в законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не было необходимости. В Гражданском кодексе РСФСР 1922 года в примечании к статье 21 было сказано, что "с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено".

Закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", подписанный президентом РФ 16 июля 1998 года, является первым в истории Российской Федерации особым законом, регулирующим систему отношений, возникающих в связи с залогом недвижимости.

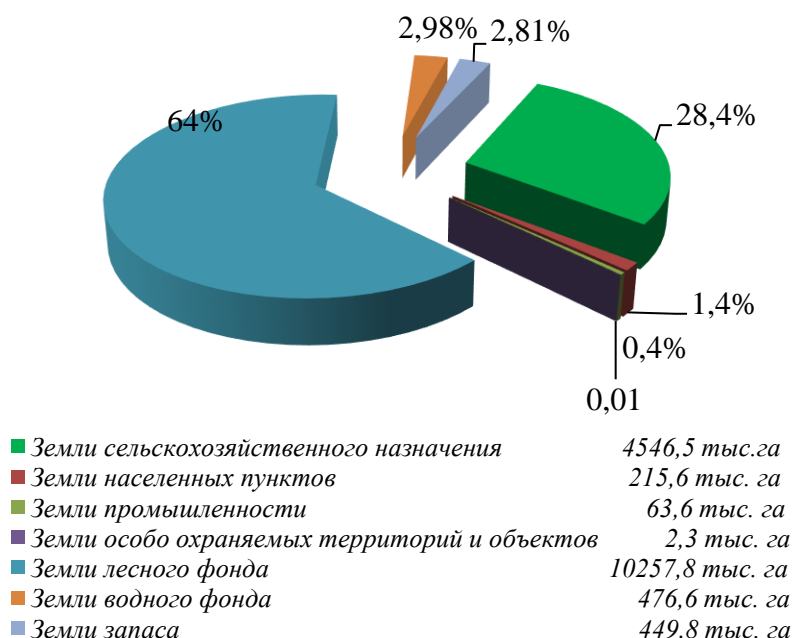
Главное отличие ипотечного кредита от не ипотечного – ипотека, то есть существование залога. Причем, ипотечный кредит может быть выдан как под залог имеющегося в собственности заемщика имущества, так и под залог приобретаемого имущества (когда ипотека оформляется одновременно с приобретением имущества).

1. Общие сведения об объекте исследования

Большая часть территории Тюменской области (64%) занята землями лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения составляют 28,4%, земли населенных пунктов – 1,4%, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 0,4%, земли водного фонда – 2,98%, земли запаса – 2,81%, земли особо охраняемых территорий и объектов - 0,01% (рисунок 1).

Рисунок 1. Распределение земельного фонда области по категориям земель

За последние годы в земельном фонде области произошли значительные структурные изменения. В процессе перераспределения площади земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель водного фонда и земель запаса увеличились за счет земель сельскохозяйственного назначения.



В структуре земельного фонда области по сельскохозяйственным угодьям произошли количественные изменения. Площадь используемой пашни в 2018 году в Тюменской области увеличилась почти на 6,7 тыс. га в основном за счет вовлечения в оборот земель фонда перераспределения в Омутинском, Юргинском и Армизонском

районах и трансформации из залежи в Нижнетавдинском, Армизонском, Бердюжском и Викуловском районах. При этом на долю пашни (1410,1 тыс. га) приходится лишь 8,8 % территории области и 41,7 % от площади сельхозугодий.

Анализ динамики использования земельного фонда области показывает, что площади сельскохозяйственных угодий, используемых в товарном производстве, начинают увеличиваться. Возросший интерес к использованию сельскохозяйственных угодий объясняется реализуемой Департаментом агропромышленного комплекса Тюменской области долгосрочной целевой программой «Основные направления развития агропромышленного комплекса на 2013-2020 годы»

Для производства сельскохозяйственной продукции используются в основном земли, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения, а также земли населенных пунктов.

Сельское хозяйство всегда было и остается основой экономики Бердюжского района. Этому способствуют природные факторы. Район располагает 282,9 тысячами гектаров сельскохозяйственных угодий.

В районе имеются перерабатывающие предприятия сельскохозяйственной продукции. Производством муки занимается ООО ПТП «Рассвет», закупом мяса и производством мясных полуфабрикатов – ООО «Дина». Молочная продукция ООО «Молоко» (с. Старорямово) пользуется спросом не только в районе, но и далеко за его пределами, в том числе в городах Ишиме, Тюмени, Кургане. Ежегодно увеличивают объемы производства рассольных сыров индивидуальные предприятия Д.И.Сехниадзе и Н.В.Соленик. В Бердюжском районе производится грузинский сыр «Сулугуни», который можно купить в магазинах областного центра.

Любой земельный участок в Бердюжском районе можно смело адаптировать для развития одного из многочисленных направлений сельского хозяйства. В документе, расположенном на официальном сайте исполнительной власти Тюменской области, представлен перечень предлагаемых к передаче в аренду или приобретению в собственность свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Тюменской области.

Авторами был отобран земельный участок, на примере которого были рассмотрены решения по использованию земельных активов с применением ипотеки. Перспективным для развития сельхозпроизводства является земельный участок с кадастровым номером 72:04:0608001:343, расположенный по адресу: Тюменская область, Бердюжский район, Бердюжская сельская администрация, северо-восточнее озера Желтое (рисунок 2).

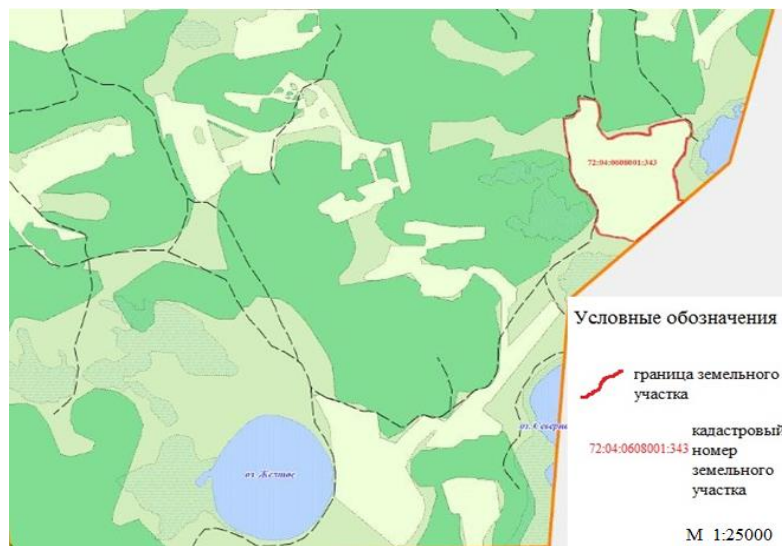


Рисунок 2. Фрагмент схемы территориального планирования Бердюзского муниципального района с земельным участком 72:04:0608001:343

Конфигурация данного земельного участка неправильной формы, границы объекта показаны на рисунке 3.4, но этот аспект не столь значим для сельскохозяйственной деятельности, для которой четкие границы не решают главных вопросов производства. Важнейшими составляющими земельного участка для целей сельского хозяйства являются площадь земельного участка и его качество, почвенный состав и плодородие.

Земельный участок 72:04:0608001:343 расположен в кадастровом квартале 72:04:0608001 (рисунок 3.5) и имеет статус ранее учтенного земельного участка. Дата постановки на учет 23 ноября 2004 года. Дата изменения сведений в государственном кадастре недвижимости 17 октября 2016.

Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Форма собственности: собственность публично-правовых образований.

Площадь земельного участка 744 251 кв. м.

Кадастровая стоимость 1 287 554,23 руб.

Разрешенное использование: для осуществления сельскохозяйственного производства.

2. Предложения по использованию земельных активов для развития ипотеки

Закон разрешает возводить на землях сельхозназначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земель сельхозназначения, обязаны использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и видом разрешенного использования. Хозяйственная деятельность человека не должна причинять вред земле как природному объекту: приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям.

В случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке.

Рассматриваемый земельный участок 72:04:0608001:343 на карте использования территории Бердюжского сельского поселения отнесен к функциональной зоне объектов сельскохозяйственного назначения; данный

фрагмент карты представлен на рисунке 3.

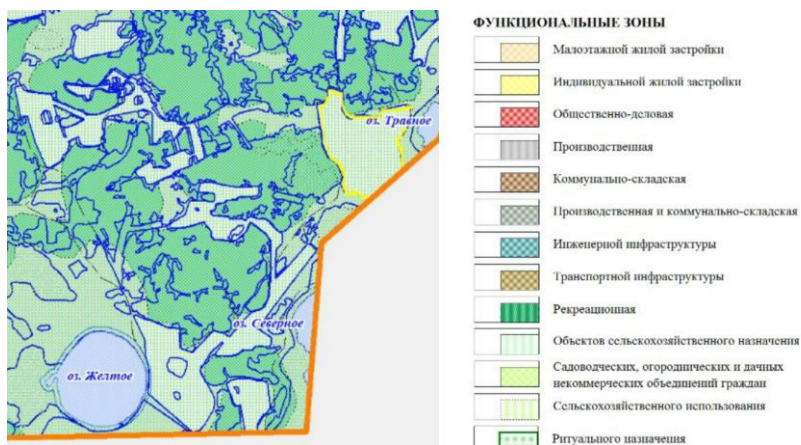


Рисунок 3. Фрагмент карты функциональных зон Бердюжского сельского поселения

В соответствии с разрешенным использованием земельного участка, на нем необходимо осуществлять сельскохозяйственное производство. В зависимости от принадлежности той или иной продукции к сельскохозяйственной, определяются налоговые льготы и выбор системы налогообложения, организационно-правовая форма осуществления деятельности по производству сельхозпродукции. В связи с этим, необходимо знать, что является сельскохозяйственной продукцией. Перечень видов продукции, относимой к сельскохозяйственной, указан в Постановлении Правительства РФ от 25.07.2006 № 458 (ред. от 31.03.2017) "Об отнесении видов продукции к сельскохозяйственной продукции и к продукции первичной переработки, произведенной из сельскохозяйственного сырья собственного производства".

Таким образом, на данном земельном участке можно выбрать один из многочисленных вариантов производства продукции сельского хозяйства и получать соответствующую прибыль от ее реализации.

Но прежде, необходимо данный земельный участок приобрести в собственность. Это происходит либо путем проведения торгов или аукциона, либо без их проведения. В данном случае, неарендованный земельный участок категории земель сельхозназначения, можно получить в собственность только путем проведения торгов. Если бы, земельный участок 72:04:0608001:343 был сдан в аренду некому лицу, то в соответствии с Земельным Кодексом РФ, действующий арендатор имел бы приоритетное право выкупа такого земельного участка.

Торги не будут проводиться в случае, «если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на

участие в аукционе которого, соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу».[3]

Одним из основных отличий при получении земельного участка по процедуре торгов и без проведения торгов является цена.

Цена приобретения (выкупа, приватизации) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может устанавливаться:

- по результатам аукциона;
- в размере начальной цены предмета аукциона. При этом в качестве такой цены уполномоченный орган может выбрать рыночную либо кадастровую стоимость земельного участка. Устанавливать начальную цену на уровне кадастровой стоимости разрешено только в том случае, если кадастровая оценка проводилась не раньше чем за 5 лет до аукциона.

Хотелось бы отметить, что предпочтительнее приобрести земельный участок в собственность, поскольку у собственника земельного участка больше прав и возможностей при использовании данного объекта. Собственник вправе и сдать участок в аренду, и так же продать его (в случае, если участок ничем не обременен, то есть выплаты по ипотеке погашены). Договор аренды не имеет столь весомых гарантий, так как он может быть аннулирован при определенных условиях, например, в случае, если земельный участок срочно понадобится под какой-нибудь объект федерального значения. Таким образом, арендатор получит минимальную компенсацию. Такие убытки будут значительны для производителя сельхозпродукции. Если же земля находится в собственности, то при любых обстоятельствах, у собственника ее будут выкупать на выгодных для собственника условиях.

Значимым моментом для приобретения данного земельного участка является его стоимость. Кадастровая стоимость данного объекта недвижимости равна 1 287 554,23 рублей.

Таким образом, можно предположить, что рыночная стоимость земельного участка 72:04:0608001:343 будет выше, как минимум, на треть от заявленной кадастровой стоимости. И не у каждого развивающегося предпринимателя или производителя сельскохозяйственной продукции будет достаточно финансовых средств на его приобретение. В таком случае, способ приобретения земельного участка с помощью ипотеки будет высокоэффективен и экономически целесообразен.

Схема приобретения земельного участка в собственность показана на рисунке 4.

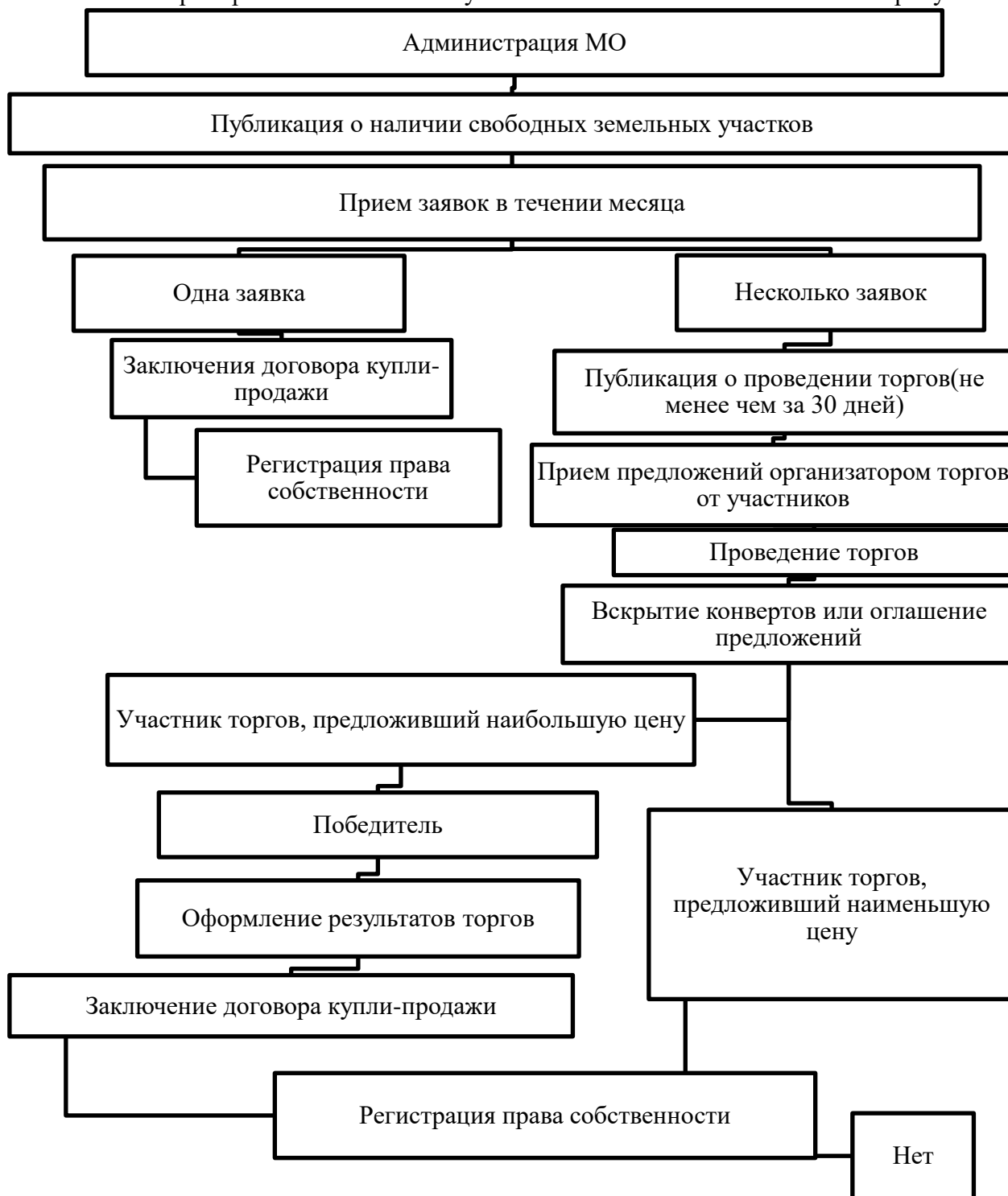


Рисунок 4.Схема приобретения земельного участка

Это схема представлена без учета действий по оформлению ипотеки. Если лицо является победителем аукциона, и ему необходимо приобрести земельный участок с помощью кредита, то схема будет выглядеть следующим образом (рисунок 5).

Рисунок 5.Схема приобретения земельного участка с учетом ипотеки

Выводы



Таким образом, насущные проблемы земельного рынка Тюменской области определены и подлежат устранению, при помощи принятия эффективных мер и целенаправленных действий для их решения. Для наглядности представлена таблица 1.

Таблица 1

Проблемы земельного рынка Тюменской области и пути их решения

№ п/п	Проблема	Пути решения
1	приоритет сделок, основанных на сделках с землей населённых пунктов	развитие рыночных отношений в сельской местности, примыкающих к землям населённых пунктов
2	отсутствие заинтересованных в результативности земли собственников.	рост различных форм предпринимательства для получения доходов от земельных ресурсов
3	слабое развитие правовых нюансов развития земельно-ипотечных отношений	надзор за земельными ресурсами и разработка рычагов управления земельным рынком, например, создание специализированных банков и судов
4	оценка количественных и качественных параметров земельных участков, как предметов залога	создание единой методики оценки стоимости земельных участков

Необходимо стимулировать, в том числе банками, развитие рынка земли, перейти от учетной к экономической оценке стоимости земельных участков, осуществить научно обоснованную типологизацию земельных участков на основе выработки рациональных критериальных подходов, создать методики оценки стоимости земельных участков.

Способствовать увеличению земельного оборота могут следующие мероприятия: формирование сети земельных ипотечных банков при активном участии государства, или, возложение функций таких банков на уже существующие банки, создание Российской земельной биржи, совершенствование системы законодательной защиты прав на земельную собственность, стимулирование инвестиционного потенциала агропромышленного сектора путем принятия долгосрочных целевых программ, приведение в нормальное движение всей экономической системы по цепочке: кредитные ресурсы - инвестиции - экономический рост – доходы. [30, с.35]

В заключении, хотелось бы отметить, насколько упрощает приобретение земельного участка государственная помощь в качестве ипотеки. Ведь собственник, сможет ежемесячно выплачивать равные суммы за свой земельный участок, в отличие от того, если бы он взял его в аренду. Тем самым, имея стабильные гарантии и большой выбор прав на данный земельный участок, собственник может успешно вести на данном участке сельскохозяйственное производство с сопутствующей прибылью.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]: федер. закон от 16.07. 1998, № 102–ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Хабаров Д.А., Сизов А.П. Использование динамики баланса земель Российской Федерации для анализа их средоформирующих свойств // Изв. высш. учеб. завед. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2017. - № 3. – С. 57-61.
3. Доклад «О состоянии и использовании земель в Тюменской области в 2018 году». – Официальный сайт Росреестра. Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>
4. Сизов, А.П. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Ч. 1. Землеустройство : учебное пособие для студентов магистратуры [Текст] / Сизов А.П. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2012. – 69 с.
5. Ермакова А.М. Основные критерии выбора земельного участка для организации промышленного производства / Московский экономический журнал. 2020. № 2. С. 19.

Spisok literatury

1. Federal'nyi zakon «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» [Elektronnyi resurs]: feder. zakon ot 16.07. 1998, № 102– FZ // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»
2. Khabarov D.A., Sizov A.P. Ispol'zovanie dinamiki balansa zemel' Rossiiskoi Federatsii dlya analiza ikh sredoformiruyushchikh svoistv // Izv. vyssh. ucheb. zaved. Geodeziya i aehrofotos"emka. – 2017. - № 3. – S. 57-61.
3. Doklad «O sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Tyumenskoj oblasti v 2018 godU». – Ofitsial'nyi sait Rosreestra. Rezhim dostupa: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>
4. Sizov, A.P. Sovremennye problemy zemleustroistva i kadastrrov. Ch. 1. Zemleustroistvo : uchebnoe posobie dlya studentov magistratury [Tekst] / Sizov A.P. – M.: Izd-vo MIIGAИK, 2012. – 69 s.
5. Ermakova A.M. Osnovnye kriterii vybora zemel'nogo uchastka dlya organizatsii promyshlennogo proizvodstva / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2020. № 2. S. 19.