



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

TRADE/WP.5/1999/6
17 September 1999

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ ТОРГОВЛИ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ
И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Рабочая группа по международной юридической
и коммерческой практике

Сорок восьмая сессия

Брно, Чешская Республика

29 ноября - 1 декабря 1999 года

Пункт 4 предварительной повестки дня

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ

Записка секретариата:

Настоящий документ был подготовлен по просьбе секретариата г-ном Робертом Холлом* в качестве вклада в Справочник по финансированию частных предприятий и торговли, который будет обсуждаться по пункту 4 повестки дня.

Документ не проходил официального редактирования в секретариате.

* Председатель Консультативной группы по недвижимости, "Бэйкер энд МакКензи",
100 New Bridge Street, London EC4V 6JA, United Kingdom.

Введение

1. Создание интереса в земельной собственности, который мог бы использоваться в качестве обеспечения кредита, имеет насущное значение для стимулирования инвестиций (внутренних и внешних) в страны с переходной экономикой. В свою очередь это требует разработки правительством страны с переходной экономикой четкой земельной политики. Наконец, в корне любой подобной схемы лежит основная посылка, согласно которой вкупе с использованием земли в качестве обеспечения кредита одновременно должен существовать рынок недвижимости.

Использование земли в качестве обеспечения

2. Приватизация дала старт процессу оценки имущества по его реальной стоимости (а не цене приобретения).

3. В том что касается земли, важнейшим результатом приватизации является формирование условий, при которых частнособственнический интерес в земле может использоваться для привлечения денежных средств (т.е. в качестве обеспечения кредита). Для этого необходимо существование рынка недвижимости, поскольку следствием создания ипотеки или уплаты земель является возможность в случае неплатежа реализовать имущественный интерес для возмещения долга, лишив тем самым владельца его интереса в земельной собственности.

4. При этом используется имущество, которое имеется в любой стране мира, а именно земля. Все, что необходимо, - это создать юридическую и организационную инфраструктуру, которая позволила бы использовать данное имущество таким образом, чтобы при этом появились значительные выгоды.

Выгоды для экономики

Выгоды для государственного и частного секторов

5. Способность создания ипотечного залога сама по себе не имеет ценности. Ипотечный залог будет полезен и выгоден экономике только в том случае, если он приводит к дополнительному впрыскиванию средств обмена (т.е. денег) в экономику или если заемщик использует мобилизованные деньги в качестве капитала для создания чего бы то ни было еще (например, дела или имущества), что, в свою очередь, создает, к примеру, рабочие места.

6. Для отдельного лица, владеющего интересом в земельной собственности, выгода заключается в том, что земля, имеющая стоимость, может использоваться для мобилизации капитала или может служить обеспечением под кредит на соответствующих условиях, позволяя тем самым заемщику получить средства, которые он может направить на другие цели. Выгода для государства является двоякой. Во-первых, это возможность взимать налог с земельных сделок и других связанных с ними операций. Во-вторых, это

расширение благодаря такой собственности перспектив того, что у владельца имущества появится то, что можно было бы широко определить как "кровная заинтересованность в процветании страны и экономики", и тем самым уменьшение риска использования земли с преступным или незаконным умыслом.

Данные группы Инициатива "ЗЕМЛЯ" - 30% ВВП

7. Недавние исследования для группы Инициатива "ЗЕМЛЯ", созданной в поддержку достижения целей, которые пропагандируются Консультативной группой по недвижимости, действующей под эгидой ЕЭК ООН, показали, что эффективное налаживание использования интересов в земельной собственности в качестве товара со всеми вытекающими из этого последствиями (например, эффективными системами банков для широкой клиентуры, развитым страхованием имущества и жизни и т.д.) может дать прибавку национального ВВП в объеме до 25-30%.

8. Можно показать, что в целом страны с менее развитыми системами признания частного интереса в земельной собственности и торговле им получают намного меньше иностранных инвестиций, чем страны с развитыми системами такого рода.

9. В обследовании, которое было проведено аналитическим отделом журнала "Экономист", в 1997 году по заказу Королевского земельного института Соединенного Королевства был сделан вывод о том, что, хотя в статистике о прямых иностранных инвестициях (ПИИ) в недвижимость нет единообразия и во многом игнорируется рынок недвижимости (поскольку большинство статистических органов рассматривают недвижимость в качестве особого случая):

"приблизительная оценка на основе имеющихся данных показывала бы, что компонент недвижимости в [общеглобальных] ПИИ может составлять от 5% до 20%. В любом случае сектор недвижимости значителен. На нижнем конце диапазона он притягивает больше ПИИ ежегодно, чем вся восточная Европа и бывший СССР, на верхнем конце он привлекает почти вдвое больше ПИИ, чем Китай".

10. В соответствующем году общий поток ПИИ в регионе составил 350 млрд. долл. США. 5% от этого числа - это 17,5 млрд. долл. США, а 20% - это 70 млрд. долл. США.

11. Другое исследование показало, что в 1995 году из общего глобального потока ПИИ порядка 7% приходилось на страны восточной Европы и бывший СССР. Получателями примерно 75% этой суммы являлись Венгрия, Польша и Чешская Республика. Соответствующий сравнительно небольшой остаток неравномерно распределялся по остальной части региона.

12. Мы не хотели бы создавать впечатления о том, будто бы отсутствие надежных, транспарентных и предсказуемых систем решения вопросов интереса в земельной собственности является единственной причиной низкого потока ПИИ. Однако

неопровержим тот факт, что страны, в которых отсутствуют надежные системы землевладения и земельной собственности, получают намного меньше ПИИ или получают их в очень малых объемах. Кроме того, очевидно, что перспективные сделки и кредитные соглашения зачастую терпят неудачу из-за отсутствия надлежащего титула.

Стимулирование будущих кредиторов

13. Существование в экономике системы, способствующей заключению и исполнению кредитных соглашений, дает значительные выгоды, а именно:

- Когда такая система существует в качестве части более обширной земельной реформы и при существовании рынка недвижимости, прирост покупательной способности в экономике, по оценкам, может составить от 20 до 30%. Другими словами, надлежащее использование земли служит важным стимулом развития экономики.
- Надлежащее использование земли в качестве обеспечения кредитов позволяет предприятиям мобилизовывать под их недвижимое имущество средства, которые могут инвестироваться в предпринимательскую деятельность, содействуя тем самым повышению эффективности, увеличению производительности труда и созданию рабочих мест.
- Экономика получает самые различные преимущества: гербовый сбор с земельных сделок, увеличение потребительских расходов (которое в свою очередь генерирует налогооблагаемый доход), увеличение рабочих мест, более производительное использование национальных авуаров.
- Чрезвычайно важное значение имеет признание того, что не все предприятия должны быть преуспевающими. Поэтому составной частью перехода к использованию земли в качестве обеспечения является признание того, что при невыполнении условий кредита заимодавец должен быть в состоянии продать имущество, используемое в качестве обеспечения кредита. Сам факт такого осознания и применения этих мер на практике будет способствовать признанию возможными будущими кредиторами того, что у них есть выход в случае невозврата кредита. Таким образом, в будущем они будут с большей готовностью давать деньги в кредит.

Метод

14. Способы возможного построения кредитных соглашений многообразны, и здесь нет какого-либо одного обязательного пути. Однако некоторые общие моменты могут быть найдены в любом кредитном соглашении. Некоторые основные принципы являются следующими:

Оценка

15. Важное значение имеет существование достаточно стройной системы принципов оценки, с тем чтобы первоначально установленная стоимость имущества точно отражала ту сумму, которая может быть получена на рынке в случае вынужденной продажи этого имущества. После установления этой стоимости кредитор может оценить размер кредита по отношению к стоимости имущества с учетом других соответствующих факторов, касающихся кандидатуры заемщика (например, его способности обслуживать долг). К примеру, кредитор может следовать правилу не давать кредита, превышающего более высокую из следующих сумм: либо фиксированную процентную долю стоимости имущества, предлагаемого в качестве обеспечения, либо сумму, равную определенной части среднегодового дохода за последние три года после уплаты налогов.

16. В интересах надежности и транспарентности оценки стоимости важно принять авторитетную и признанную систему оценки. В недавнем исследовании, заказанном и опубликованном Европейской группой ассоциаций оценщиков, содержатся рекомендации о принятии общих стандартов оценки, отражающих мнения профессиональных ассоциаций стран Европейского союза. В состав Группы входят профессиональные ассоциации оценщиков из стран Европейского союза, которые действуют при активном и растущем участии ассоциативных членов из Европейского экономического района, Центральной и Восточной Европы, включая Россию, Чешскую Республику, Венгрию, Польшу, Болгарию, Румынию и Албанию. Группа тесно сотрудничает с Международным комитетом по стандартам оценки. Общие стандарты и методология позволяют последовательно давать обоснованные оценки стоимости имущества для государственных и частных целей с большой выгодой для торгово-промышленной деятельности, а также для финансового и институционального инвестиционного сектора, равно как и широкой общественности, на положении которой прямо или косвенно сказывается экономическая эффективность этих сделок. Европейские стандарты оценки не являются обязательными для участвующих организаций, но рекомендуются к принятию как отражающие наилучшую практику, которая учитывает соответствующее законодательство Европейского союза и основное направление развития научной мысли в Европе и мире. Конечной целью является поощрение концепции ясности, экономической обоснованности и транспарентности при проведении оценок стоимости.

17. Важное значение также имеет обмен информацией, ее опубликование и предоставление всем тем, кто в ней нуждается. Неизбежными преимуществами этого являются:

- Она помогает продемонстрировать точность оценок стоимости.
- Она позволяет потенциальным заемщикам самим оценить возможности использования их имущества в качестве обеспечения кредитов.

- Транспарентность созданного таким образом рынка поощряет большее число возможных кредиторов к тому, чтобы давать кредиты по более конкурентным и, следовательно, самым выгодным ставкам.

Основные положения кредитного соглашения

18. Интерес кредитора должен гарантироваться условиями, которые в целом должны признаваться разумными. В сущности это включает в себя:

- Обещание получателя кредита возвратить полученную сумму.
- Согласие получателя кредита выплачивать оговоренные проценты на полученную сумму. Такие выплаты могут производиться по фиксированной или плавающей процентной ставке.
- Обязательство получателя кредита обеспечивать сохранность имущества таким образом, чтобы, если этого потребуют обстоятельства, кредитор мог продать его в приемлемом состоянии.
- Согласие относительно того, что в случае нарушения условий кредитного соглашения (например, неуплаты начисленных процентов или необеспечения сохранности имущества, банкротства или несостоятельности заемщика и т.д.) кредитор может прибегнуть к согласованным процедурам реализации имущества на свободном рынке, с тем чтобы попытаться возместить кредит, возврат которого был поставлен под угрозу событиями, затрагивающими заемщика или спровоцированными им.

19. Процесс, посредством которого кредитор пытается получить свой кредит, может предписываться законодательством или определяться в контракте, заключенном между сторонами. Однако важно, чтобы для кредитора возбуждение соответствующей процедуры и возвращение своего кредита было достаточно простым делом в случае наступления событий, служащих для этого основанием. При отсутствии уверенности в своей способности принять меры к возмещению кредита в определенных обстоятельствах кредиторы будут в меньшей степени готовы давать деньги в кредит со всеми вытекающими из этого отрицательными обстоятельствами.

Вопросы титулов/регистрации

20. Применительно к интересу в земельной собственности кредитор должен быть в состоянии проверить достоверность титула на интерес в земельной собственности, предлагаемой в качестве обеспечения. Другими словами, кредитор или его представитель должны иметь возможность изучить титул на собственность, предлагаемую в качестве обеспечения. Такое разрешение может быть предоставлено как нечто само собой разумеющееся, или же только с прямого согласия возможного заемщика.

21. Эта основная предпосылка предоставления кредитов в свою очередь предполагает наличие и функционирование транспарентной и надежной системы оформления четких титулов на интересы в земельной собственности.

Защита интересов кредиторов

22. В соответствии с основополагающим требованием, согласно которому кредитор должен быть в состоянии попытаться возместить свой кредит в случае несоблюдения условий кредита, важно обеспечить защиту интереса кредитора. Как правило, это может быть достигнуто одним из двух путей:

- Путем удержания в его руках документа, подтверждающего правовой титул на имущество.
- Если в случае субсидиарного кредита или по другим причинам кредитор не может получить на руки документ, подтверждающий титул, в качестве свидетельства кредита должна существовать система, посредством которой кредитор может зарегистрировать акт предоставления им кредита как действительный акт в отношении соответствующего интереса, защищающий от претензий любых последующих кредиторов или покупателей. В соответствии с этим насущное значение имеет существование надежного и транспарентного метода извещения последующих покупателей интересов в земельной собственности о существовании предшествующих интересов.

Защита интересов заемщика

23. Как представляется, было бы целесообразно защитить возможного заемщика от условий кредитных договоров, носящих характер карательных санкций. Например, это может быть обеспечено путем включения в законодательство стандартного типового договора ипотеки или определения максимально допустимой ставки процента или штрафа в случае нарушения. Предполагаемая желательность законодательных и административных мер такого рода, однако, должна быть тщательным образом соотнесена с важностью обеспечения возможно более свободного кредитного рынка, для того чтобы предложение кредитов и условия их предоставления могли определяться и регулироваться рынком.

Обращение взыскания на имущество

24. Как отмечалось выше, важнейшей особенностью системы обеспечения кредитов является возможность реализации имущества, внесенного в качестве обеспечения при наступлении определенных событий. При наступлении такого рода пороговых событий кредитор после соответствующего уведомления должен иметь возможность принять шаги к продаже своего обеспечения. Это может иметь форму либо получения судебного приказа, разрешающего продажу, либо установления надлежащих процедур для назначения соответствующего лица органом, предъявляющим претензию, непосредственно для управления имуществом или организации его продажи, с тем чтобы попытаться возместить

предоставленную в качестве кредита сумму, расходы на такие попытки возмещения и любое неполученное обслуживание долга.

25. Законом должна предусматриваться защита покупателя соответствующего интереса. Так, последующий покупатель должен быть в состоянии получить надежный титул на имущество, освобожденный от предыдущего интереса заемщика и освобожденный от интереса предыдущего кредитора. Цель заключается в том, чтобы последующий покупатель был в состоянии продать имущество другому покупателю без любого предшествующего обременения этого имущества (помимо любого интереса, предшествующего интересу не выполнившего своих обязательств владельца, в отношении которого было предоставлено надлежащее уведомление, например оговоренные условия пользования соответствующей землей).
