

УДК 336.77.067.22

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

О.В. Курочко

Брянский государственный университет имени академика И. Г. Петровского

Автор обозначил проблему низкого уровня долгосрочного кредитования отечественных хозяйствующих субъектов. Она носит двойственный характер – наличие неудовлетворительного финансового состояния у ряда фирм и высокий уровень банковских рисков. Ипотечное кредитование позволит расширять инвестиционную деятельность предприятий и минимизировать риски банковских учреждений. Автор рекомендует фирмам применять прогрессивные способы подбора залогового имущества и улучшения их финансового положения.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, коммерческая недвижимость, кредитные ресурсы, финансовое положение заемщика.

Ипотечное кредитование предназначено для всех экономических субъектов: не только для населения, но и для предприятий. Оно связано с предоставлением заемщикам долгосрочных кредитных ресурсов под залог коммерческой недвижимости, других ценностей [12]. Это является весьма актуальным в современных экономических условиях, ведь в настоящее время в бухгалтерской отчетности ряда отечественных фирм долгосрочные кредиты и займы просто отсутствуют [10]. В таблице 1 представлены сведения о доле долгосрочных кредитных ресурсов в бухгалтерском балансе отдельных предприятий Брянской области.

Таблица 1 - Доля долгосрочных кредитов и займов в структуре пассивов организаций Брянской области

Наименование предприятия	Удельный вес долгосрочных кредитов и займов, %
1. АО «БЗКТ-Алмаз-Антей»	0
2. АО «Брянскавтодор»	1,24
3. АО «Брянскагроздравница»	22,56
4. АО «Брянский ЦУМ»	1,09
5. ООО «Вектор»	0
6. ООО «Маслобаза»	0
7. АО «Монолит»	0,45
8. ООО «Сакс»	0
9. АО «Экстра-шов»	0
10. АО «192 ЦЗЖТ»	0,71

Источник: составлено автором на основании данных финансовой отчетности фирм.

Причинами сложившейся ситуации являются:

- проблематичное финансовое положение заемщиков – российских организаций (недостаточный уровень финансовой независимости, платежеспособности) [9];
- долгосрочное кредитование для банковских учреждений связано со значительными рисками [2].

Для страхования банковских рисков при долгосрочных формах кредитовании заемщиков предусмотрены залоговые отношения при заключении договоров ипотеки. Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при ипотечном кредитовании предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все принадлежащее ему имущество (как внеоборотные, так и оборотные активы). Банки, в первую очередь, приветствуют в качестве залоговых ценностей объекты основных средств и особенно – недвижимость. Причем ипотека таких объектов основных средств, как здания и сооружения, возможна только с одновременной ипотекой земельного участка, на котором находится указанное здание или сооружение в рамках того же договора.

Ипотекой организации может быть обеспечено обязательство, величина которого составляет как минимум половину стоимости его имущества.

Исследование финансового состояния ряда отечественных хозяйствующих субъектов показывает, что доля объектов основных средств в общей структуре их активов обычно является весомой величиной (таблица 2).

Таблица 2 - Доля основных средств в структуре активов организаций Брянской области

Наименование предприятия	Удельный вес долгосрочных кредитов и займов, %
1. АО «БЗКТ-Алмаз-Антей»	52,82
2. АО «Брянскавтодор»	57,62
3. АО «Брянскагроздравница»	64,91
4. АО «Брянский ЦУМ»	74,15
5. ООО «Вектор»	49,20
6. ООО «Маслобаза»	50,11
7. АО «Монолит»	48,58
8. ООО «Сакс»	62,30
9. АО «Экстра-шов»	58,74
10. АО «192 ЦЗЖТ»	61,80

Источник: составлено автором на основании данных финансовой отчетности фирм.

Анализ данных таблицы 2 показывает, что потенциал обследованных организаций для получения ипотечных кредитов под залог объектов основных средств – достаточно высок. Особо стоит отметить возможность активного включения в процесс ипотечного кредитования сельскохозяйственных организаций, ведь они обладают значительными площадями земельных угодий, под залог которых можно было бы получать долгосрочные кредит [7].

Перечень передаваемых в ипотеку активов предприятия, а также оценка их стоимости исчисляется на основе инвентаризации данного имущества. Кроме того, в число обязательных приложений к договору об ипотеке включаются:

- акт инвентаризации активов;
- бухгалтерский баланс;
- аудиторское заключение о составе и стоимости активов, относящихся к предприятию-заемщику.

Следовательно, необходимо верно оценивать имущество предприятия в финансовом учете. Однако в настоящее время существуют альтернативные способы оценки активов коммерческой организации. Например, переоценка внеоборотных активов является добровольной, и значительная часть российских предприятий ее не проводит, особенно это касается субъектов малого бизнеса. Причина – в том, что фирмы избегают лишних трудозатрат и сложностей при расчетах. В то же время, в соответствии с МСФО, переоценка внеоборотных активов, наоборот, приветствуется, поскольку важно отражать в финансовой отчетности реальное финансовое положение организации [11]. А если учесть, что рыночные цены на внеоборотные активы обычно растут, то при проведении их инвентаризации перед передачей в залог при ипотеке, стоимость данного имущества окажется выше. В результате, это увеличит размер обеспечения будущих долгосрочных кредитов, что позволит максимизировать их величину.

Ипотечное кредитование целесообразно использовать и под залог приобретаемых объектов основных средств, что может значительно активизировать инвестиционную деятельность предприятий [1]. Чтобы капитальные вложения оказались наиболее эффективными, а возврат ипотечных кредитов не вызвал бы финансовых трудностей, предприятиям необходимо приобретать энергоэффективное оборудование [8]. Зачастую такие капиталовложения связаны с осуществлением инновационной деятельности фирм [6]. Выбирая направление инновационной деятельности, хозяйствующие субъекты должны учитывать географическую специализацию различных регионов [5].

Однако помимо наличия в собственности предприятий высокотехнологичных ви-

дов объектов основных средств и недвижимости, необходимо постоянно улучшать их финансовое положение. Чтобы повысить степень финансовой независимости от внешнего капитала, российские организации должны попытаться сократить величину своих краткосрочных обязательств. С этой целью, например, можно уменьшить сумму долгов по налогам и обязательным страховым взносам. Так, существует ряд способов их законной минимизации (внедрение аутсорсинга, использование компенсационных выплат для персонала, применение специальных налоговых режимов и др. [3]). Для сельскохозяйственных организаций особо следует выделить такие способы налоговой минимизации как заключение договоров гражданско-правового характера с работниками, задействованными в сезонных работах (например, по сбору яблок, ягод и др.). Ведь по таким сотрудникам можно будет не начислять обязательные страховые взносы в Фонд социального страхования (2,9 % от фонда оплаты их труда) [4].

Таким образом, для взаимного развития как банковского, так и реального сектора экономики России, отечественным хозяйствующим субъектам следует эффективно управлять своей деятельностью и грамотно учитывать активы и обязательства.

Список литературы

1. Жукова О.Н. Система учета капитальных вложений и источников их финансирования в аграрных формированиях в период адаптации к международным стандартам финансовой отчетности. Дисс.. канд. экон. наук. Брянск, 2004.
2. Зверев А.В., Мишина М.Ю., Жарикова П.М. Совершенствование методики оценки кредитного риска банка с целью его минимизации // *European Social Science Journal*. 2016. № 2. С. 103-107.
3. Кузнецова О.Н. Минимизация налогов и обязательных страховых взносов для субъектов малого бизнеса // *Вестник Брянского государственного университета*. 2011. № 3. С. 283-285.
4. Кузнецова О.Н., Мишина М.Ю., Леонова Е.В., Алекса М.Г. Модель повышения финансовой устойчивости аграрных заемщиков // *Международный научный журнал*. 2017. № 2. С. 45-48.
5. Кузнецова О.Н., Мишина М.Ю. Развитие малого инновационного бизнеса с учетом географической специализации, как фактор экономического роста региона // *Вестник Брянского государственного университета*. 2015. № 3. С. 302-307.
6. Кузнецова О.Н. Стимулирование инновационной активности экономических субъектов // *Вестник Финансового университета*. 2017. Т. 21. № 1 (97). С. 28-34.
7. Мишина М.Ю., Кузнецова О.Н., Слюсаренко Д.В., Алекса М.Г. Модель активизации аграрной ипотеки в России // *Международный научный журнал*. 2017. № 2. С. 49-53.
8. Мишина М.Ю., Полякова О.Н. Проблемы управления энергоэффективностью на предприятиях промышленности // *Вестник Брянского государственного университета*. 2012. № 3 (2). С. 62-64.
9. Мишина М.Ю., Полякова О.Н. Прогнозирование финансовой устойчивости промышленных предприятий Брянской области // *Вестник Брянского государственного университета*. 2014. № 3. С. 258-263.
10. Мишина М.Ю. Статистический анализ результатов экономической деятельности региона // *Вестник Брянского государственного университета*. 2011. № 3. С. 104-106.
11. Мялкина А.Ф., Оводкова Т.А., Трегубова В.М. Принципы учета и формирования информации об основных средствах в финансовой отчетности: международная и российская практика // *Социально-экономические явления и процессы*. 2014. № 10. С. 72-79.
12. Новицкая Л.Ю., Кошелева М.В. Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации // *Экономика. Право. Общество*. 2017. № 3 (11). С. 57-63.

Сведения об авторе

Курочко О.В. - магистрант 1 курса направления подготовки «Финансы в банковской сфере» ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского», *KUROS@yandex.ru*.

UDK 336.77.067.22

PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

O.V. Kurochko

Bryansk State University named after academician I.G. Petrovsky

The author has designated a problem of low level of long-term crediting of domestic economic entities. Its dual character consists in the presence of an unsatisfactory financial state at a number of firms and high level of bank risks. Mortgage lending will allow to expand investment activities of the enterprises and to minimize risks of banking institutions. The author recommends to firms to apply progressive ways of selection of mortgage property and improvement of their financial position.

Keywords: mortgage lending, commercial real estate, credit resources, financial position of the borrower.

References

1. Zhukova O.N. Sistema ucheta kapital'nyh vlozhenij i istochnikov ih finansirovaniya v agrarnyh formirovaniyah v period adaptacii k mezhdunarodnym standartam finansovoj otchetnosti. Diss.. kand. ehkon. nauk. Bryansk, 2004.
2. Zverev A.V., Mishina M.YU., ZHarikova P.M. Sovershenstvovanie metodiki ocenki kreditnogo riska banka s cel'yu ego minimizacii // European Social Science Journal. 2016. № 2. S. 103-107.
3. Kuznecova O.N. Minimizaciya nalogov i obyazatel'nyh strahovyh vnosov dlya sub"ektov malogo biznesa // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2011. № 3. S. 283-285.
4. Kuznecova O.N., Mishina M.YU., Leonova E.V., Aleksa M.G. Model' povysheniya finansovoj ustojchivosti agrarnyh zaemshchikov // Mezhdunarodnyj nauchnyj zhurnal. 2017. № 2. S. 45-48.
5. Kuznecova O.N., Mishina M.YU. Razvitie malogo innovacionnogo biznesa s uchetom geograficheskoj specializacii, kak faktor ehkonomicheskogo rosta regiona // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2015. № 3. S. 302-307.
6. Kuznecova O.N. Stimulirovanie innovacionnoj aktivnosti ehkonomicheskikh sub"ektov // Vestnik Finansovogo universiteta. 2017. T. 21. № 1 (97). S. 28-34.
7. Mishina M.YU., Kuznecova O.N., Slyusarenko D.V., Aleksa M.G. Model' aktivizacii agrarnoj ipoteki v Rossii // Mezhdunarodnyj nauchnyj zhurnal. 2017. № 2. S. 49-53.
8. Mishina M.YU., Polyakova O.N. Problemy upravleniya ehnergoehffektivnost'yu na predpriyatiyah promyshlennosti // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2012. № 3 (2). S. 62-64.
9. Mishina M.YU., Polyakova O.N. Prognozirovanie finansovoj ustojchivosti promyshlennyh predpriyatij Bryanskoj oblasti // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2014. № 3. S. 258-263.
10. Mishina M.YU. Statisticheskij analiz rezul'tatov ehkonomicheskoy deyatel'nosti regiona // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2011. № 3. S. 104-106.
11. Myalkina A.F., Ovodkova T.A., Tregubova V.M. Principy ucheta i formirovaniya in-

formacii ob osnovnyh sredstvah v finansovoj otchetnosti: mezhdunarodnaya i rossijskaya praktika // Social'no-ehkonomicheskie yavleniya i processy. 2014. № 10. S. 72-79.

12. Novickaya L.YU., Kosheleva M.V. Nekotorye problemy, svyazannye s ipotechnym kreditovaniem v Rossijskoj Federacii // EHkonomika. Pravo. Obshchestvo. 2017. № 3 (11). S. 57-63.

Author`s information

Kurochko O.V. - the 2nd year graduate student of the training program «Banking Finance» of Bryansk State University named after academician I.G. Petrovsky, *KU-ROS@yandex.ru*.