

Орлов Ян, АКГ «Интерэкспертиза»

Чтобы разобраться с тем, как осуществляется сегодня кредитование малого бизнеса в России, надо вспомнить некоторые вполне ходовые термины, которые мы часто употребляем, не задумываясь об их юридическом толковании.

Ипотекой называют договор кредитования, обеспечением которого является недвижимое имущество. Залогодержатель имеет право взыскать с заемщика стоимость залога, если последний не исполняет обязательств по договору. На ипотечный договор распространяются нормы Гражданского Кодекса РФ и положения закона «Об ипотеке». Срок исполнения обязательств, стоимость имущества фиксируются в соглашении и не пересматриваются по инициативе одной из сторон.

Ипотека жилья и коммерческой недвижимости — в чем разница?

Чаще всего в СМИ обсуждаются проблемы ипотеки жилья, поскольку городской житель со средним и даже весьма неплохим доходом не может приобрести квартиру без заемных средств. Банки же предоставляют займы на таких условиях, что даже у оптимистично настроенного потенциального покупателя пропадает желание связываться с кредитной организацией. Тем не менее, программы жилищной ипотеки становятся более гибкими, и это направление активно развивается.

С коммерческой ипотекой все обстоит намного сложнее. Термин «коммерческая» указывает на характер сделки — то есть объекты покупаются для получения прибыли. К этой категории относятся офисные здания, отдельные помещения в бизнес-центрах, склады, промышленные и административные здания. Все перечисленные объекты можно использовать для развития собственного бизнеса или для сдачи аренду.

Разумеется, такое значимое для субъекта предпринимательской деятельности действие, как получение ипотечного кредита, должно быть обоснованным и соответствовать бизнес-плану. То есть заемщик должен четко себе представлять, в каких целях будут использоваться объекты ипотеки.

Оформление прав собственности на объект сделки

Коммерческая ипотека предусматривает долговое финансирование под залог покупаемого объекта. В отличие от жилищных программ, эти сроки более сжаты (коммерческий объект должен приносить прибыль, а значит, и погашение должно осуществляться динамично). Ставки по коммерческой ипотеке выше, чем при покупке жилья (14–17%).

При оформлении кредита банк тщательно изучает бухгалтерскую отчетность фирмы и выдает заем только в том случае, если считает финансовое положение компании устойчивым. Самое главное — федеральный закон не предусматривает регистрацию права собственности на имущество с одновременным обременением ипотекой. То есть в течение всего времени, пока предприятие выплачивает долговые обязательства, оно не является собственником недвижимости и, соответственно, не может его использовать в качестве залога.

Такие сделки могут совершать крупные организации, у которых всегда есть в наличии необходимые средства. Для малого бизнеса существующие условия неприемлемы и даже, говоря проще, невозможны, хотя именно малый бизнес нуждается в поддержке. Сегодня, наконец, стали говорить и писать о том, как оберегается и поощряется малая коммерция в европейских странах, Канаде и США. Коммерческие кредиты там выдаются под символический процент, при этом банки чаще всего становятся активными партнерами бизнес-программ. У нас же кредитные учреждения в большинстве случаев заинтересованы лишь в пассивном надежном доходе. Изучение бизнес-плана — весьма формальная процедура. Никто не вникает в перспективы и планы предпринимателя.

Как может развиваться коммерческая ипотека?

Несмотря на сложность и немалый риск коммерческого кредитования, многие представители малого бизнеса хотят воспользоваться этой услугой. Пока в законодательство не внесены поправки о переходе прав собственности заемщику в момент оформления ипотечного договора, на практике действует несколько схем.

В первом случае покупатель отдает часть средств финансового обеспечения и

банковскую гарантию продавцу, после чего оформляется право собственности на покупателя. Далее это имущество становится предметом залога, и заемщику выдаются кредитные средства. Эта самая сложная и трудоемкая схема.

Другой вариант. Покупатель выплачивает установленную договором сумму продавцу, а последний получает от банка согласие выплатить оставшиеся средства после регистрации залога. Залог оформляется на банк, права собственности — на покупателя (по договору купли-продажи), а продавцу перечисляются оставшиеся средства.

Третий вариант. Объект ипотеки оформляется на определенную организацию (чаще всего ее регистрируют для совершения ипотечной сделки). Заемщик постепенно выкупает акции фирмы, погашая кредит. Компания становится собственником недвижимости.

Альтернативой громоздким финансовым схемам является лизинг — аренда объекта недвижимости с последующим выкупом. Лизинговая организация выдает кредит, продолжая оставаться собственником имущества до того момента, пока заемщик полностью не погасит долг. Законодательство четко регулирует механизмы лизинга, и потому участники хорошо знают правила этой сделки. Даже если заемщик выплатил большую часть средств, но при этом потерял возможность выплачивать определенные договором суммы, собственник имеет право изъять имущество. То есть все схемы кредитования бизнеса в большей или меньшей степени связаны с риском.

Как решаются проблемы кредитования малого бизнеса?

В марте этого года в Омске по инициативе Российской Гильдии Риэлторов состоялась первая всероссийская конференция по теме «Анализ рынка коммерческой недвижимости регионов: инструменты и результаты». Эксперты отметили проблему нехватки информации о потенциале рынка коммерческой недвижимости России, отсутствии результативных программ по поддержке бизнеса и надежных партнеров — в настоящее время достоверной информацией о коммерческой недвижимости регионов не располагает ни одна организация.

Обнадеживает только тот факт, что местные власти стали больше внимания уделять

малому бизнесу и отдавать кредитным организациям распоряжения о поддержке тех или иных проектов под государственные гарантии. В наиболее выгодном положении оказываются предприниматели, занимающиеся разработкой приоритетных для государства проектов: развитием инновационных технологий, сельским хозяйством, производством. Меньше перспектив у торговых и посреднических организаций. Проблема коммерческой ипотеки может быть частично решена, считают аналитики, при внесении поправок в законодательство о залоге и собственности.