Научная статья
Original article
УДК 336

РОССЕЛЬХОЗБАНК: СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА
ROSSELKHOZBANK: RURAL MORTGAGE

Болгов Ф. А., Дмитриев Н. Д., Аджигитов Д. В. студенты, Государственный университет по землеустройству, г. Москва.
Чиркова Л. Л. – научный руководитель, Государственный университет по землеустройству, г. Москва.

Bolgov F. A., Dmitriev N. D., Adzhigitov D.V. students, State University of Land Management, Moscow.
Chirkova L. L. – scientific director, State University of Land Management, Moscow.

Аннотация: АО «Россельхозбанк» предлагает специальную программу «Сельская ипотека», которая позволяет приобрести жильё в сельской местности на выгодных условиях. В данной статье рассматривается эта программа.
Abstract: JSC "Rosselkhoznadzor" offers a special program "Rural mortgage", which allows you to purchase housing in rural areas on favorable terms. This article discusses this program.

Ключевые слова: Сельская ипотека, АО «Россельхозбанк», сельское хозяйство, предпринимательство.
Keywords: Rural mortgage, JSC Rosselkhozbank, agriculture, entrepreneurship.

Введение

Акционерное общество «Россельхозбанк» - один из крупнейших банков в России. Банк был создан в 2000 году для развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий России.

Сейчас АО «Россельхозбанк» - универсальный коммерческий банк, предоставляющий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России. Банк имеет десятки кредитных программ, среди них: кредитование животноводства и растениеводства, приобретение сельхозтехники под ее залог, а также оказывает серьезную помощь развитию малого агробизнеса – владельцам личных подсобных и крестьянских (фермерских) хозяйств.

100% акций данного банка принадлежат Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Характеристика АО «Россельхозбанк»

Россельхозбанк — это универсальный коммерческий банк со 100% государственным участием. Он был создан в 2000 году для развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации. Банк включён Банком России в перечень системно значимых кредитных организаций.

Россельхозбанк активно участвует в реализации государственных программ по развитию агропромышленного комплекса и сельских территорий. Банк предоставляет финансовую поддержку предприятиям АПК, содействует развитию экспорта сельскохозяйственной продукции и оказывает услуги физическим и юридическим лицам. Россельхозбанк также развивает страхование, лизинг, факторинг и информационные технологии в сфере агропромышленного комплекса. Банк стремится быть надёжным партнёром для своих клиентов, предоставляя качественные услуги и продукты.

Россельхозбанк активно участвует в федеральном проекте «Экспорт продукции АПК», цель которого - достичь объёма экспорта российской сельхозпродукции в размере 45 миллиардов долларов США к концу 2024 года. Для этого создаются новые товарные массы с высокой добавленной стоимостью, экспортноориентированная товаропроводящая инфраструктура, устраняются

торговые барьеры и разрабатываются системы продвижения и позиционирования продукции АПК на целевых рынках. Банк также сотрудничает со Сколково и проводит акселератор технологических стартапов.

Анализ деятельности АО «Россельхозбанк»

Банк проводит активную деятельность по инвестированию в дочерние и зависимые организации, куда входят АО «Страховая компания «РСХБ-Страхование», ООО «Торговый дом «Агроторг», АО «АГРОкредитинформ» и многие другие. Сумма, вложенная банком в другие организации за 2023 год, составила более 79 млрд рублей, что в два раза больше, чем в предыдущие годы. Это говорит о том, что банк заинтересован в участии в других компаниях, их развитии и получении дополнительной прибыли.

По данным, взятым из интернет источников можно также заметить, что сумма прочих активов банка существенно возросла в 2023 году, и составила целых 4,956 трлн . рублей, тогда как в 2022 году она составляла 1,026 трлн. рублей. В составе прочих активов банка находятся такие вещи, как драгоценные металлы в монетах и памятных медалях, активы, переданные в доверительное управление, расчеты по финансовым обязательствам и приобретенным правам требования и другое.

Далее перейдем к рассмотрению второго раздела баланса АО «Россельхозбанк», а именно пассивов, в которые входят источники собственных и привлеченных средств банка. К пассивам банка относятся его уставный капитал, эмиссионный доход, прибыль, фонды, а также могут входить кредиты, депозиты и прочие привлеченные средства, полученные от других банков и Банка России, средства клиентов на счетах и депозитах (в том числе вклады населения, предприятий и организаций), выпущенные ценные бумаги и др.

Деятельность банка можно назвать эффективной, так как его финансовые результаты являются положительными, сумма полученных доходов от различных операций возрастает, а сумма чистой прибыли за 2023 год значительно превосходит суммы прибыли за предыдущие периоды. Благодаря своему активному сотрудничеству с государством, банк предоставляет своим клиентам возможности участия в разнообразных государственных программах, направленных в основном на улучшение качества жизни населения и развитие бизнеса в сфере сельского

хозяйства. На данном этапе Россельхозбанк банк позиционирует себя как банк, работающий со всеми категориями клиентов, однако у многих слоев населения имеется представление о нем, как о банке, связанном непосредственно только с сельским хозяйством.

Россельхозбанк активно внедряет современные тенденции в сфере интернет-банкинга. Банк разработал удобный веб-сайт и мобильное приложение, благодаря которым клиенты могут решать большинство вопросов дистанционно, без посещения офиса, что повышает качество обслуживания и снижает нагрузку на сотрудников. Я считаю, что банку следует продолжать развиваться в этом направлении и не останавливаться на достигнутом. Более оперативное рассмотрение запросов клиентов поможет сохранить и увеличить клиентскую базу, а удобство и простота использования приложения улучшат имидж банка и сделают его более привлекательным для населения.

Программа сельской ипотеки

Программа предназначена для финансирования покупки или строительства жилья в сельских районах. Она была запущена весной 2020 года в рамках государственной инициативы «Комплексное развитие сельских территорий» и находится под контролем Минсельхоза, а основным участником является Россельхозбанк (РСХБ). Изначально планировалось, что программа будет действовать до 31 декабря 2022 года, но в 2022 году она была объявлена бессрочной.

Сельская ипотека имеет определенные условия для получения. Рассмотрим ключевые параметры программы на 2024 год:

- Процентная ставка по ипотеке: не должна превышать 3%, в некоторых случаях может составлять 0,1%, например, на приграничных территориях.

- Максимальная сумма займа: 6 миллионов рублей для всех регионов. Изначально она была ниже - от 3 до 5 миллионов рублей, но с 2023 года правительство увеличило лимит.

- Срок ипотеки: до 25 лет.

- Первоначальный взнос: от 20%, возможно использование материнского капитала.

- Срок действия программы: не установлены ограничения по срокам.

- Возможность рефинансирования ранее полученной ипотеки: отсутствует.

Программа охватывает населенные пункты с численностью населения не более 30 тысяч человек. Это означает, что жилье может находиться в сельском поселении, рабочем поселке, поселке городского типа или небольшом городе.

Важно отметить, что программа не распространяется на городские округа и муниципальные образования Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области. Однако в Минсельхозе рассматривается возможность ее расширения, в частности, обсуждается включение пяти пилотных районов юго-востока Московской области.

С 2022 года воспользоваться сельской ипотекой могут жители сельских территорий, которые полностью или частично находятся на приграничной территории России. Более подробную информацию о том, как получить льготную ипотеку для жителей приграничных зон, можно найти в материале «Приграничная ипотека под 0,1%: как получить и на что потратить».

В 2023 году программа была дополнена новым понятием «опорный населенный пункт». Это населенный пункт, расположенный за пределами городских агломераций, где по решению региона активно развиваются инфраструктура, образование, культура, медицинская помощь и другие важные для жителей сферы. Перечень опорных населенных пунктов устанавливается органами власти каждого региона. Чтобы проверить, подходит ли конкретная территория для получения сельской ипотеки, можно воспользоваться специальным сервисом на сайте Россельхозбанка. Для этого нужно выбрать регион и ввести название населенного пункта. Например, выбрав Республику Башкортостан и село Гафурово, сервис подтвердит, что населенный пункт подпадает под действие программы.

Льготный кредит по сельской ипотеке можно использовать для следующих целей:

- Покупка готового или строящегося дома у застройщика.

- Приобретение дома на вторичном рынке с земельным участком. Дом должен быть не старше трех лет, если покупается у юридического лица или ИП, и не старше пяти лет, если у физического лица.

- Покупка дома блокированной застройки, включая земельный участок.

- Приобретение квартиры в готовом или строящемся многоквартирном доме не выше пяти этажей у застройщика (первого собственника) на территории опорного населенного пункта.

- Строительство дома по договору подряда.

- Строительство дома своими силами с использованием готовых домокомплектов отечественных производителей.

Заемщиком по данной программе может стать любой гражданин России. Нет требований по возрасту, семейному положению, месту жительства или социальному статусу. Заемщики могут проживать в любом регионе, что является принципиальным отличием от дальневосточной ипотеки, где существуют требования к прописке.

«Согласно правилам, заемщик должен быть гражданином Российской Федерации, других ограничений программа не содержит. Однако стоит отметить, что для заемщиков установлены стандартные условия банка, предоставляющего кредит. После получения кредита обязательна регистрация по адресу приобретенного жилья», — пояснили в пресс-службе Минсельхоза. Регистрация обязательна в течение 180 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилое помещение (жилой дом). Также необходимо подтверждать регистрацию каждые полгода. При этом банки могут устанавливать дополнительные требования к заемщикам, такие как предельный возраст или стаж работы.

Одним из ключевых условий участия в программе является то, что жилье должно находиться в сельской местности. Оно должно быть пригодным для проживания и обеспечено необходимыми коммуникациями: электричеством, водоснабжением, канализацией и отоплением. Площадь дома должна соответствовать нормам, установленным местными властями, поэтому лучше заранее уточнить эти нормативы в местной администрации.

Если кредит используется для строительства дома, срок строительства не должен превышать 24 месяцев с момента получения займа. Это касается как самостоятельного строительства (с использованием домокомплекта), так и привлечения подрядной организации по договору. Также возможно заключение договора купли-продажи, по которому юридическое лицо или индивидуальный

предприниматель обязуется передать покупателю дом с земельным участком в течение 24 месяцев.

Строительство возможно как на собственном, так и на арендованном участке. Однако в этом случае земля должна быть арендована у муниципалитета, и участок должен иметь разрешенное использование только для «индивидуального жилищного строительства» (ИЖС).

Перед подачей заявки рекомендуется заранее ознакомиться с требованиями к приобретаемой недвижимости в банке, так как он может вводить дополнительные условия. Например, можно узнать о списке аккредитованных застройщиков, у которых можно приобрести или построить загородный дом. Процедура оформления сельской ипотеки аналогична стандартному процессу получения кредита. Главное - соответствовать условиям программы и территориальным требованиям. Для получения льготного кредита необходимо:

1. Подать заявку на сельскую ипотеку, что можно сделать онлайн на сайте банка. С помощью ипотечного калькулятора, доступного в большинстве банков, можно рассчитать приблизительный платеж в зависимости от суммы кредита и первого взноса.

2. Ожидать решения банка. В случае одобрения нужно выбрать объект недвижимости.

3. Подписать кредитные документы и внести первый взнос, при этом можно использовать материнский капитал.

4. Зарегистрировать сделку и произвести расчет с продавцом.

Одним из первых, кто начал предоставлять кредиты по этой программе, стал Россельхозбанк. В 2023 году Минсельхоз выделил на программу почти 20 миллиардов рублей. На 2024 год распределение средств еще не произошло. Выделенные государством средства распределяются между банками, что позволяет им компенсировать недополученную прибыль из-за низких ставок по кредитам. Из-за высокого спроса на программу выделенные средства быстро исчерпываются, и банки прекращают прием заявок.

По информации пресс-службы Минсельхоза, в программе участвуют 11 банков: Россельхозбанк, Сбербанк, «Центр-инвест», ВТБ, «Левобережный», Дальневосточный банк, РНКБ, Энергобанк, «Дом.РФ», Примсоцбанк и «Кубань

Кредит». Однако на момент подготовки материала оформить льготный кредит можно было не во всех банках из-за исчерпания финансирования. Рассмотрим доступные предложения.

В РСХБ оформить сельскую ипотеку можно по минимальной ставке от 0,1%. Если территория не относится к приграничной, ставка составит 3%. Заемщиками могут стать россияне в возрасте от 21 до 75 лет. Минимальный размер кредита составляет 100 тысяч рублей при первоначальном взносе 20%, срок кредита — максимум 25 лет, сообщили в пресс-службе банка.

Для получения сельской ипотеки необходимо иметь постоянную или временную регистрацию на территории России, а также стаж работы не менее трех месяцев и общий стаж за последние пять лет не менее одного года. Возможно привлечение созаемщиков. В РСХБ предусмотрена возможность для каждого из супругов оформить отдельную сельскую ипотеку для приобретения одного объекта недвижимости, что позволит увеличить сумму кредита и приобрести более дорогой объект. Первоначальный взнос по данной программе составляет от 20% по каждому кредиту. Оформление двух ипотек на супругов возможно в офисе банка.

Вместе с сельской ипотекой Минсельхоз активно развивает программу «Комплексное развитие сельских территорий», которая включает льготное потребительское кредитование для улучшения жилищных условий. Кредит можно использовать для покупки и установки оборудования для электро- и водоснабжения, отопления и газоснабжения по договорам с подрядными организациями. Также заемные средства могут быть направлены на ремонт жилых домов и помещений в сельской местности.

Размер кредита варьируется в зависимости от региона проживания заемщика. В 2022 году он был увеличен: для жителей Ленинградской области и Дальневосточного федерального округа максимальная сумма займа возросла с 300 тыс. до 700 тыс. рублей, а для сельчан в других регионах - до 500 тыс. рублей (ранее — 250 тыс. рублей).

Программа льготных кредитов на благоустройство сельских домов действует с 2020 года, и ставка по таким кредитам не должна превышать 5%. Разницу между льготной и рыночной ставками компенсирует государство. Эти меры представляют собой эффективные инструменты государственной поддержки для улучшения

жилищных условий сельского населения, как пояснили в пресс-службе Минсельхоза.

Заключение

В заключении по «Россельхозбанку» можно сделать следующие выводы:

- Банк является базой национальной кредитно-финансовой системы обслуживания товаропроизводителей в сфере агропромышленного производства. Он обеспечивает эффективность использования бюджетных инвестиций.
- Россельхозбанк - лидер в кредитовании и обслуживании АПК и смежных отраслей. Об этом свидетельствует его высокая рыночная доля на соответствующем рынке банковских продуктов и услуг.
- Введённые в эксплуатацию с участием банка объекты производства, переработки и реализации продукции АПК позволили по отдельным видам продукции достичь уровня продовольственной безопасности и создать новые рабочие места в сельских регионах.
- Банк обеспечивает мультипликативный эффект за счёт государственной поддержки в форме взносов в капитал. От неё зависят как масштабы кредитной поддержки отраслей АПК, так и финансовый результат банка.
- Диверсификация кредитования отраслевых направлений и населения в результате участия банка в ряде государственных проектов и программ позволяет повысить маржинальность деятельности и оптимизировать риски.
- Порядок всех проводимых операций банка основываются на нормах действующего законодательства, также устанавливаются внутренними нормативными документами банка, не противоречащими законодательству РФ.

Список литературы

1. Сельская ипотека // Своё село от Россельхозбанка URL: https://svoe-selo.ru/rural-mortgage (дата обращения: 17.11.2023).

References

1. Rural mortgage // Your village from Rosselkhozbank URL: https://svoe-selo.ru/rural-mortgage (access date: 11/17/2023).