

Т. Н. Данилова, М. Н. Ламоттке, О. Л. Гусева

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ЗАЛОГА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Залоговые правоотношения являются важным фактором развития инвестиционных отношений, поскольку снижают оппортунистические риски кредитования и повышают степень доверия при трансакции. До 70% залогового фонда Нижегородской области участвует в реализации инвестиционных и инновационных проектов региона. Институциональная среда залоговых правоотношений региона развивается на протяжении последних 11 лет, однако ее текущее состояние не является идеальным. Несовершенство законодательной базы по залоговым правоотношениям с государственным имуществом ведет не только к информационной асимметрии, но и к недополучению доходов государством от данных сделок. В статье проанализировано текущее состояние законодательной базы залога государственного имущества, рассмотрены основные этапы ее модернизации, выявлены очевидные положительные стороны и тенденции и недостатки, а также предложены и обоснованы мероприятия по изменению правовой базы, направленные на повышение эффективности залоговых финансовых правоотношений региона.

Ключевые слова: институционализм, институт, сделка, трансакция, информационная асимметрия, залог, недвижимость, государственное имущество

Степень инвестиционной активности экономических агентов и качество инвестиционного климата считаются одними из важных показателей экономического развития государства. Зрелость институциональной среды — основа экономических отношений. Она обусловлена действующим законодательством, которое определяет правовой режим инвестиционной деятельности, т. е. формальные институты, устанавливающие правила игры, регламентирует принципы, особенности и механизм взаимоот-

ношений инвесторов с государственными органами, с одной стороны, и с субъектами хозяйственной деятельности — с другой. Значение институтов в рыночной экономике достаточно четко охарактеризовал Р. Коуз в своей нобелевской лекции: «...Никакая мало-мальски осмысленная рыночная экономика невозможна без соотвествующих институтов» [10, с. 343].

Цель данной статьи — институциональный анализ реализации сделок по предоставлению в залог объектов государственной собственности.

Федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ
2. Закон РФ от 22.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге»
3. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Законы Нижегородской области

1. Устав Нижегородской области
2. Об осуществлении права государственной собственности Нижегородской области от 08.05.2003 г. № 31-3
3. О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Нижегородской области. От 31.12.2004 г. № 180-3
4. О государственной поддержке инновационной деятельности в Нижегородской области. От 14.02.2006 г. № 4-3
5. О залоговом фонде Нижегородской области. От 01.11.2007 г. № 145-3
6. Об участии Нижегородской области в государственно-частном партнерстве. От 11.03.2010 г. № 40-3

Рис. 1. Основные источники правового регулирования залоговых правоотношений в Нижегородской области

Институциональный анализ включает в себя несколько направлений, одним из которых является выявление институциональных изменений. Проблема теоретического описания институциональных изменений предполагает выявление агента изменений, условий протекания изменений, причин, особенностей процесса. С развитием рыночных отношений объектами гражданско-правовых сделок становятся не только вещи, но и имущественные права. Необходимость предоставления государственных гарантий для развития экономики любой страны, как правило, не ставится под сомнение. Интересен не сам факт существования залоговых правоотношений, а степень их регулирования. Эффективность функционирования экономики в значительной степени определяется надежностью прав, а также суммарной транзакционной стоимостью и временем совершаемых сделок. Неопределенность, в которой заключаются сделки, обусловлена внутренними и внешними причинами. Внутренние источники неопределенности возникают в поведении участников сделки в условиях, когда невозможно или слишком дорого фиксировать и (или) проверить ряд поступков. Внешний источник неопределенности обусловлен невозможностью предсказания открывающихся возможностей, что создает предпосылки для проявлений оппортунизма.

Совершенствование формальных институтов создает предпосылки для развития экономических, инвестиционных, и в том числе залоговых отношений, а также позволяет снизить уровень неопределенности и информационной асимметрии залоговых сделок, а значит, снизить транзакционные издержки сделки. Несмотря на то что ежегодно около 70% объектов залогового фонда Нижегородской области становятся предметом залога в залоговых обязательствах третьих лиц,

судебные прецеденты и экономические споры свидетельствуют о необходимости совершенствования законодательства, регулирующего залоговые отношения. Для обоснования необходимости совершенствования институциональной среды в Нижегородской области, определяющей условия предоставления в залог государственной собственности, рассмотрим основные документы, регламентирующие залоговые правоотношения (рис. 1).

Закон Нижегородской области от 08.05.2003 г. №31-3 регулирует возможность создания залоговых правоотношений как таковых, а также:

- определяет возможные случаи залога объектов собственности области;
- устанавливает перечень имущества, которое не может быть предметом залога;
- утверждает уполномоченный орган по принятию решения о залоге объектов собственности области — Правительство Нижегородской области;
- устанавливает порядок заключения залоговых сделок с объектами собственности области;
- предоставляет полномочия органу по управлению государственным имуществом области по учету подлежащих согласованию залоговых сделок с имуществом области, по формированию и ведению реестра объектов собственности области, предоставленных в залог.

Законом Нижегородской области от 01.11.2007 г. № 145-3 определена цель формирования залогового фонда: «Привлечение инвестиций в экономику области, реализация инвестиционных и инновационных проектов, программ социально-экономического развития области, областных целевых программ, участие в реализации федеральных целевых программ, а также экономическая поддержка организаций реаль-

1. Инвестиционный или инновационный проект имеет социальную значимость И экономическую значимость 2. Экономическая эффективность проекта 3. Наличие у инвестора обеспечения возврата кредита	1. Инвестиционный или инновационный проект имеет социальную значимость ИЛИ экономическую значимость. 2. Экономическая эффективность проекта 3. Законом Нижегородской области от 09.02.2009 г. № 9-3 критерий отменен
--	--

Рис. 2. Критерии отбора заявок заемщиков

ного сектора в условиях финансового кризиса» [4, ст. 4, п. 1]. Закон № 145-3 уточняет назначение залогового фонда [4, ст. 4, п. 2], регулирует правоотношения, связанные с порядком формирования, управления и использования залогового фонда, определяет порядок его формирования [4, ст. 5, п. 2], утверждает порядок предоставления объектов залогового фонда области для обеспечения исполнения обязательств заемщиков перед кредиторами. Таким образом, на данный момент Правительство области по согласованию с Законодательным Собранием утверждает перечень объектов. Кроме того, Правительство области ежегодно представляет в Законодательное Собрание области информацию об использовании залогового фонда. Управление залоговым фондом области возложено на уполномоченный орган — Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области. Правительство области также решение о предоставлении, либо об отказе в предоставлении в залог объектов залогового фонда области. С момента вступления закона в силу и до момента внесения изменений, т. е. с 1 января 2008 г. по 24 февраля 2009 г., предоставление в залог объектов залогового фонда области осуществлялось на конкурсной основе. В настоящее время на конкурсной основе осуществляется предоставление объекта в залог только при наличии нескольких претендентов на один объект залогового фонда области. Правительство области принимает решение о проведении конкурса и утверждает порядок его проведения.

С вступлением в силу закона № 145-3 изменились критерии отбора заявок заемщиков (рис. 2).

Основания для отказа заемщику в рассмотрении его заявки на предоставление в залог объектов залогового фонда области указаны в исчерпывающем перечне (закон Нижегородской области №145-3):

— непредставление заемщиком всех документов, необходимых для рассмотрения его заявки, а также неправильное их оформление;

— представление заемщиком недостоверной информации.

Перечень необходимых документов для предоставления в залог объектов залогового фонда Нижегородской области определен постановлением Правительства Нижегородской области от 22.02.2008 г. № 50, который к настоящему моменту неоднократно менялся. В редакции постановления с изменениями от 13.03.2009 г. № 110 уточнено требование о предоставлении письменного подтверждения банка о возможности кредитования уже не инвестиционного проекта, а заемщика. В редакции от 05.06.2009 г. №371 справка об отсутствии в отношении инвестора дела о банкротстве заменена документами, предоставляемыми в налоговый орган, за последние три года и на последнюю отчетную дату с отметкой территориального органа Федеральной налоговой службы об их принятии. С отменой требования о предоставлении иных документов перечень стал исчерпывающим. На наш взгляд, в модернизации правовой базы есть как положительные, так и отрицательные стороны.

Положительные стороны:

1. Уточнение требования о предоставлении письменного подтверждения банка о возможности кредитования инвестиционного или инновационного проекта, так как кредит предоставляется заемщику, а не проекту, следовательно, кредитуются заемщик, а не проект.

2. Отмена требования о предоставлении сведений об отсутствии в отношении инвестора дела о банкротстве, поскольку не был определен орган, который вправе выдавать такие справки, а судебные органы, призванные рассматривать дела о банкротстве, такие справки давать неуполномочены.

3. Отмена требования о предоставлении иных документов, что значительно снижает возможность для коррупции.

Отрицательные стороны модернизации правовой базы:

1. Исключение требования о предоставлении инвестиционного или инновационного

проекта не позволяет в настоящее время определить экономическую и (или) социальную значимость проекта. Таким образом, утвержденный перечень документов не соответствует Закону Нижегородской области от 01.11.2007 г. № 145-З.

2. Отсутствие количественного показателя эффективности проекта для отбора заявок. На наш взгляд, конкретная норма эффективности, при которой объекты залогового фонда могут быть предоставлены в залог, позволит, во-первых, определить экономическую эффективность инвестиционного или инновационного проекта (в настоящее время он считается экономически эффективным при любом положительном результате), во-вторых, точнее использовать ограниченные ресурсы залогового фонда области. Данная мера сократит риск утраты объектов залогового фонда области в случае неисполнения инвестором своих обязательств по кредитному договору.

3. Отсутствие конкретного порядка расчета экономической эффективности проекта.

Законом №145-З уточнены источники финансирования оценки объектов залогового фонда области. Первоначальная оценка объектов залогового фонда области осуществляется при их включении в состав залогового фонда области за счет средств областного бюджета. Окончательная оценка объектов залогового фонда области проводится при заключении договора о залоге, расходы при этом оплачивает заемщик.

Законом установлено ограничение на использование всех объектов залогового фонда области для залогового обеспечения по одному или нескольким взаимосвязанным обязательствам, что необходимо учитывать при принятии решения о залоговой сделке. Кроме того, с 24.02.2009 г. предоставление в залог объектов залогового фонда области осуществляется на безвозмездной основе, что является экономически нецелесообразной сделкой для государства, а также не только снижает степень экономической ответственности заемщика за результаты сделки, но и повышает оппортунистический риск. В этой связи предоставление объектов государственной собственности в залог представляется высокорисковой операцией, поскольку государство:

1) предоставляет залог на безвозмездной основе;

2) не устанавливает требование к уровню экономической эффективности проекта;

3) не оценивает экономическую эффективность проекта;

4) гарантирует проекты, не имеющие социальной значимости;

5) предлагает в качестве гарантии объекты государственной собственности;

6) не требует от инвестора наличия обеспечения возврата кредита.

Вышесказанное ставит под сомнения рыночность используемого в данном случае механизма и право на осуществление подобных операций.

В мировой практике государство, как правило, предоставляет денежные гарантии при реализации инвестиционных проектов. Например, в США действует программа поддержки малого бизнеса при помощи предоставления залогового счета в банке, выдавшем кредит. При этом существует плата за предоставленную гарантию, составляющая 1–3% от размера гарантии. Кроме того, государство не обеспечивает 100%-ную гарантию, повышая заинтересованность бизнес-стороны к погашению кредита.

На наш взгляд, необходимо дополнить механизм залога государственного имущества экономическими стимулами:

1) ввести плату за предоставление залога;

2) ужесточить отбор проектов, по которым предоставляется залог государственного имущества;

3) ввести не только количественные нормы экономической эффективности, но и порядок их расчета;

4) повысить приоритетность реализации проектов с высокой социальной или инновационной составляющей;

5) предусмотреть повышенную заинтересованность инвестора к погашению кредита.

По мнению авторов, модернизация законодательной базы может в этой связи выглядеть следующим образом. Действующим законодательством в случае неисполнения заемщиком обеспеченных залогом обязательств в целях предотвращения утраты имущества залогового фонда не предусмотрено право субъекта РФ погасить задолженность за заемщика денежными средствами. Таким образом, государственное имущество может быть реализовано в обход Федерального закона РФ от 21.12.2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающего запрет на отчуждение государственного имущества другими способами, не установленными

данным законом. По мнению авторов, с учетом данной особенности необходимо предусмотреть как в федеральном, так и в региональном законодательстве возможность погашения субъектом РФ долгового обязательства, обеспеченного залогом из объектов залогового фонда, денежными средствами, а также определить источник получения денежных средств.

На наш взгляд, в настоящее время право залогодателя — третьего лица недостаточно защищено, и необходимо предоставить третьему лицу, являющемуся залогодателем, дополнительные гарантии для снижения его рисков. Данное предложение целесообразно учесть, несмотря на то, что ст. 350 ГК РФ, регулирующая порядок реализации заложенного имущества, предоставляет право должнику и залогодателю, являющемуся третьим лицом, в любое время до продажи предмета залога прекратить обращение взыскания на предмет залога путем исполнения обеспеченного залогом обязательства или его части, исполнение которой просрочено. Правовое нововведение можно отразить, предусмотрев, в Гражданском кодексе РФ новую статью 3471 «Защита залогодателем — третьим лицом своих прав на предмет залога» следующего содержания:

1. В случае неисполнения должником обеспеченного третьим лицом обязательства залогодержатель обязан до реализации предмета залога предложить залогодателю — третьему лицу погасить задолженность должника в пределах рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. Залогодатель — третье лицо, не являющееся должником по обеспеченному залогом обязательству, в целях предотвращения утраты заложенного имущества вправе погасить задолженность должника в пределах рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Реализация заложенного имущества залогодержателем возможна только после получения отказа залогодателя — третьего лица от права погашения задолженности должника.

В связи с внесением в Гражданский кодекс РФ данной нормы права потребуется уточнение следующих норм Гражданского кодекса РФ:

1. В п. 4 ст. 348 необходимо исключить слова «являющийся третьим лицом залогодатель».

2. П. 2 ст. 349 дополнить следующими словами: «при условии, если третье лицо являющееся залогодателем, отказалось от права погашения задолженности должника, предоставленного ст. 347 1 настоящего кодекса».

3. В п. 5 ст. 350 исключить слова «залогодатель, являющийся третьим лицом».

Кроме того, необходимо внести изменения и в Закон РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге», включив п. 13 в ст. 24 следующее: «В случае если залогодателем является третье лицо, залогодержатель обязан до реализации предмета залога предложить залогодателю погасить задолженность должника в пределах рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае отказа залогодателя от погашения задолженности должника обращение взыскания на предмет залога осуществляется в соответствии с законом или договором».

В Федеральный закон РФ от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» необходимо внести следующие изменения:

1. В п. 2 ст. 55 Закона включить абзац 2 следующего содержания: «В случае если залогодателем является третье лицо, залогодержатель обязан до реализации предмета залога предложить залогодателю погасить задолженность должника в пределах рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае отказа залогодателя от погашения задолженности должника обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется в соответствии с законом или договором. В случае если предмет залога является государственное или муниципальное имущество, и залогодатель отказался от погашения задолженности должника, то имущество реализуется на основании решения суда с торгов».

2. Абзацы 2, 3, 4 ст. 55 Закона считать соответственно абзацами 3, 4, 5.

3. Абзац 3 ст. 55 Закона дополнить предложением: «Если залогодателем является третье лицо, то залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой в случае отказа залогодателя от погашения задолженности долж-

ника в пределах рыночной стоимости предмета ипотеки».

4. В подпункте 8 п. 5 ст. 55 Закона словосочетание «государственной или муниципальной собственности» заменить на словосочетание «хозяйственном ведении».

Предложенные изменения законодательства не только снизят информационную асимметрию залоговой сделки, но и позволят учесть интересы субъекта РФ, выступающего в залоговых отношениях залогодателем по обязательствам третьих лиц. По действующему законодательству такое имущество должно реализовываться на основании судебного решения только с торгов. Однако субъект РФ в силу специфики формирования своего бюджета не может принять участие в торгах по реализации предмета залога наравне с другими коммерческими организациями, что, соответственно, ставит его в неравное положение по отношению к другим участникам гражданского оборота.

Для реализации предложенных изменений в гражданское законодательство необходимо внести изменения и в Бюджетный кодекс РФ. Принимая во внимание, что при реализации права субъекта РФ на погашение задолженности должника соблюдается принцип безвозмездности и безвозвратности денежных средств, необходимо изменить либо ст. 78 Бюджетного кодекса РФ (регулирует предоставление субсидий юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам — производителям товаров, работ, услуг), либо ст. 81 данного Кодекса (регулирует создание резервных фондов исполнительных органов государственной власти местных администраций).

Перечисленные изменения в федеральном законодательстве потребуют корректировки правовой базы и на региональном уровне. В случае изменения ст. 81 Бюджетного кодекса РФ следует внести изменения в Закон Нижегородской области от 05.03.2012 г. № 17-3 «О резервном фонде Нижегородской области». В закон Нижегородской области от 01.11.2007 г. № 145-3 «О залоговом фонде Нижегородской области» предлагаем включить дополнительную статью (например, восстановить ст. 10 с новым содержанием):

1. В случае если должник не исполнил обязательство, обеспеченное залогом объектов залогового фонда, залогодержатель обязан до реализации предмета залога предложить залогодателю

погасить задолженность должника в пределах рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. В случае отказа залогодателя от погашения задолженности должника обращение взыскания на объект залогового фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством».

Кроме того, необходимо предусмотреть в ст. 7 Закона Нижегородской области «О залоговом фонде Нижегородской области» дополнительный пункт, устанавливающий обязанность заемщика по предоставлению сведений о погашении кредита, обеспеченного залогом из объектов залогового фонда, с отметкой банка не реже 1 раза в квартал. Данное нововведение позволит уполномоченному органу — министерству государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области проводить анализ залоговых правоотношений, обеспеченных за счет объектов залогового фонда и в случае их неисполнения предусмотреть в законе о бюджете на соответствующий год денежные средства, предназначенные для погашения кредита за заемщика. Предложенные изменения повысят прозрачность залоговой сделки, а, следовательно, и ее эффективность.

В целях дальнейшего совершенствования законодательства, на наш взгляд, необходимо отменить п. 2 ч. 5 ст. 7 закона № 145-3, согласно которому основанием для отказа заемщику в рассмотрении его заявки является предоставление им недостоверной информации. Действующее законодательство, а также меры по его совершенствованию направлены на сохранение коммерческой тайны и невмешательство в коммерческую деятельность хозяйствующих субъектов. Как федеральным, так и региональным законодательством не предусмотрена обязанность государственных органов, имеющих достоверную информацию о заемщике, предоставлять такую информацию залогодателю. Таким образом, на наш взгляд, указанная норма носит лишь декларативный характер, и не направлена на регулирование залоговых правоотношений.

Таким образом, вносимые изменения должны быть направлены на упрощение процедуры залога, что ускорит развитие и повысит информативность процедуры залоговых отношений.

Список источников

1. Закон Нижегородской области от 08.05.2003 г. № 31-З «Об осуществлении права государственной собственности Нижегородской области» // Правовая среда. (Приложение к газете «Нижегородские новости». — 2003. — № 98(2790). — 4 июн.). — 2003. — №20-21(466-467). — 04 июн.
2. Закон Нижегородской области от 31.12.2004 г. № 180-З «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Нижегородской области» // Правовая среда. (Приложение к газете «Нижегородские новости» — 2005. — №11(3183) (22 янв.)). — 2005. — №4(570). — 22 янв.
3. Закон Нижегородской области от 12.02.2006 г. № 4-З «О государственной поддержке инновационной деятельности в Нижегородской области» // Правовая среда. (Приложение к газете «Нижегородские новости». — 2006. — №33(3445). — 25 февр.). — 2006. — №15(688). — 25 февр.
4. Закон Нижегородской области от 01.11.2007 г. № 145-З «О залоговом фонде Нижегородской области» // Правовая среда. (Приложение к газете «Нижегородские новости» — 2007. — № 208(3860). — 08 нояб.). — 2007. — №80(868). — 08 нояб.
5. Закон Нижегородской области от 11.03.2010 г. № 40-З «Об участии Нижегородской области в государственно-частном партнерстве» // Правовая среда. (Приложение к газете «Нижегородские новости». — 2010. — №48(4420). — 20 март.). — 2010. — №30(1152). — 20 март.
6. Постановление Правительства Нижегородской области от 22.02.2008 г. № 50 «О регулировании правоотношений, возникающих в ходе реализации положений Закона Нижегородской области от 1 ноября 2007 года № 145-З «О залоговом фонде Нижегородской области» // Правовая среда (Приложение к газете «Нижегородские новости» — 2008. — №61(3953). — 03 апр.). — 2008. — №25(908). — 03 апр.
7. Постановление Правительства Нижегородской области от 21.04.2008 г. № 150 «Об утверждении порядка предоставления объектов залогового фонда Нижегородской области, используемых в целях привлечения инвестиций в средства сельскохозяйственного производства области на основе финансовой аренды (лизинга)» // Правовая среда (Приложение к газете «Нижегородские новости». — 2008. №125(4017)— 10 июл.). — 2008. — №54(937). — 07 июл.
8. Агарков Г.А., Зыков В.В. Бизнес и государство: актуальные проблемы взаимодействия // Экономика региона. — 2010. — №1. — С. 172-176.
9. Данилова Т.Н. Институциональный анализ функционирования инвестиционного рынка. — Н. Новгород : Изд-во ВВАГС, 2001. — 82 с. — ISBN 5-85152-277-1.
10. Кокуева В.В. Современное финансовое состояние муниципальных образований // Экономика региона». — 2010. — №1. — С. 187-192.
11. Коуз Р. Природа фирмы. — М.: Дело, 2001. — 360 с. — ISBN 5-7749-0226-9.
12. Сидорова Е.Н., Татаркин Д.А. Государственно-частное партнерство в условиях кризиса. Проблемы, риски, возможности // Экономика региона. — 2010. — №2. — С. 95-104.
13. Татаркин А.И., Биматов М.Р. Оценка инвестиционных потребностей социально-экономического развития региона // Экономика региона. — 2010. — №2. — С. 29-33.

Информация об авторах

Данилова Татьяна Николаевна (Нижний Новгород, Россия) — доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации — Нижегородский институт управления (603950, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, 46, ауд. 410, e-mail: professortn@mail.ru).

Ламоттке Мария Николаевна (Нижний Новгород, Россия) — кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации — Нижегородский институт управления (603950, г. Нижний Новгород, пр. Гагарина, 46, ауд. 410, e-mail: danilova_mariya@mail.ru).

Гусева Ольга Львовна (Нижний Новгород, Россия) — консультант юридического управления, Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (603022, г. Нижний Новгород, ул. М. Ямская, д. 78, каб. 528, e-mail: gol@gosim.kreml.nnov.ru).

T. N. Danilova, M. N. Lamottke, O. L. Guseva

Institutional framework of state property pledge in nizhniy Novgorod Rregion

Collateral legal relations are an important factor of the investment process development. They reduce opportunistic loan risks and increase partners' confidence within the transaction. The mortgage fund of Nizhniy Novgorod region is nowadays involved in the implementation of investment and innovation projects up to 70%. Although the institutional environment of regional collateral relation has drastically improved in the last 11 years, the current status is far away from the ideal. Imperfect legal framework of collateral legal relations with the public property leads not only to information asymmetry, but also to a reduced states' income from these transactions. The paper analyzes the current legislative pledge of state property, describes the main steps of its modernization, identifies the positive aspects and trends, as well as deficiencies, provides and gives a proof of necessary legal framework changes aimed at collateral financial relations efficiency improvement in the region.

Keywords: institutionalism, institute, deal, transaction, information asymmetry, collateral, real estate, state property

References

1. Zakon Nizhegorodskoi oblasti ot 08.05.2003 g. № 31-Z «Ob osushchestvlenii prava gosudarstvennoi sobstvennosti Nizhegorodskoi oblasti» [The Law of Nizhny Novgorod region of May 08, 2003 № 31-Z «On the implementation of state ownership right of Nizhny Novgorod region»] (2003). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 98 (2790), June 04, 20-21 (466-467), June 04.
2. Zakon Nizhegorodskoi oblasti ot 31.12.2004 g. № 180-Z «O gosudarstvennoi podderzhke investitsionnoi deyatel'nosti na territorii Nizhegorodskoi oblasti» [The Law of Nizhny Novgorod region of December 31, 2004 № 180-Z «On state support of investment activity in the Nizhny Novgorod region»] (2005). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 11 (3183) January 22, 4 (570), January 22.
3. Zakon Nizhegorodskoi oblasti ot 12.02.2006 g. № 4-Z «O gosudarstvennoi podderzhke innovatsionnoi deyatel'nosti v Nizhegorodskoi oblasti» [The Law of Nizhny Novgorod region of February 12, 2006 № 4-Z «On state support of investment activity in Nizhny Novgorod region»] (2006). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 33 (3445), February 25, 15 (688), February 25.
4. Zakon Nizhegorodskoi oblasti ot 01.11.2007 g. № 145-Z «O zalogovom fonde Nizhegorodskoi oblasti» [The Law of Nizhny Novgorod region of November 01, 2007 № 145-Z «On the pledge fund of Nizhny Novgorod region»] (2007). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 208 (3860), November 08, 80 (868), November 08.
5. Zakon Nizhegorodskoi oblasti ot 11.03.2010 g. № 40-Z «Ob uchastii Nizhegorodskoi oblasti v gosudarstvenno-chastnom partnerstve» [The Law of Nizhny Novgorod region of March 11, 2010 № 40-Z «On participation of Nizhny Novgorod region in public-private partnership»] (2010). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 48 (4420), march 20, 30 (1152), March 20.
6. Postanovlenie Pravitel'stva Nizhegorodskoi oblasti ot 22.02.2008 g. № 50 «O regulirovanii pravootnoshenii, vznikayushchikh v khode realizatsii polozenii Zakona Nizhegorodskoi oblasti ot 1 noyabrya 2007 goda № 145-Z «O zalogovom fonde Nizhegorodskoi oblasti» [Resolution of the Government of Nizhny Novgorod region of February 22, 2008 № 50 «On regulation of legal relations that arise during the implementation of the Law of Nizhny Novgorod region of November 01, 2007 № 145-3 «On the pledge fund of Nizhny Novgorod region»] (2008). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 61 (3953), April 03, 25 (908), April 03.
7. Postanovlenie Pravitel'stva Nizhegorodskoi oblasti ot 21.04.2008 g. № 150 «Ob utverzhdenii poryadka predostavleniya ob'ektov zalogovogo fonda Nizhegorodskoi oblasti, ispol'zuemykh v tselyakh privlecheniya investitsii v sredstva sel'skokhozyaistvennogo proizvodstva oblasti na osnove finansovoi arendy (lizinga)» [Resolution of the Government of Nizhny Novgorod region of April 21, 2008 № 150 «On approval of the provision of facilities from the mortgaging fund of Nizhny Novgorod region used to attract investments in the means of agricultural production on the basis of financial rent (leasing)»] (2008). Pravovaya sreda [Regulatory Environment]. (Prilozhenie k gazete «Nizhegorodskie novosti» [Supplement to the newspaper «Nizhny Novgorod News»], 125 (4017), July 10, 54 (937), July 07.
8. Agarkov G. A., Zykov V. V. (2010). Biznes i gosudarstvo: aktual'nye problemy vzaimodeistviya [Business and the state: actual problems of interaction]. Ekonomika regiona [Economy of Region], 1, 172-176.
9. Danilova T. N. (2001). Institucional'nyi analiz funktsionirovaniya investitsionnogo rynka [Institutional analysis of the performance of the investment market]. Nizhny Novgorod, Volga-Vyatka Academy of State Service Publ. ISBN 5-85152-277-1.
10. Kookuyeva V. V. (2010). Sovremennoe finansovoe sostoyanie munitsipal'nykh obrazovaniy [The present financial situation regarding municipal establishments] Ekonomika regiona [Economy of Region], 1, 187-192.
11. Kouz R., Oliver E. Williamson (Ed.), Sidney G. Winter (Ed.) (2001). Priroda firmy [The Nature of the Firm. Origins, Evolution, and Development]. Moscow, Delo. ISBN 5-7749-0226-9.
12. Sidorova E. N., Tatarkin D. A. (2010). Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v usloviyakh krizisa. Problemy, riski, vozmozhnosti [Private-public partnership in the context of the crisis: problems, risks, opportunities] Ekonomika regiona [Economy of Region], 2, 95-104.
13. Tatarkin A. I., Bimatov M. R. (2010) Otsenka investitsionnykh potrebnosti sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya regiona [Assessment of investment demand with regard to regional socioeconomic development]. Ekonomika regiona [Economy of Region], 2, 29-33.

Information about the authors

Danilova Tat'yana Nikolaevna (Nizhny Novgorod, Russia) — Doctor of Economics, Professor at the Chair for finances and credit, the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration — Nizhny Novgorod Institute of Management (603950, Nizhny Novgorod, Gagarin ave. 46 — 410, e-mail: professortn@mail.ru).

Lamottke Mariya Nikolaevna (Nizhny Novgorod, Russia) — PhD in Economics, Associate Professor at the Chair for finances and credit, the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration — Nizhny Novgorod Institute of Management (603950, Nizhny Novgorod, Gagarin ave. 46 — 410, e-mail: danilova_mariya@mail.ru).

Guseva Ol'ga L'vovna (Nizhny Novgorod, Russia) — consultant at the Legal department, Ministry of State Property and Land Resources of Nizhny Novgorod region (603022, Nizhny Novgorod, Malaya Yamskaya st. 78 — 528, e-mail: gol@gosim.kreml.nnov.ru).