

Ивасенко А. Г.

**МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/1/2009/3/26.html](http://www.gramota.net/materials/1/2009/3/26.html)

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

**Альманах современной науки и образования**

Тамбов: Грамота, 2009. № 3 (22). С. 69-71. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/1.html](http://www.gramota.net/editions/1.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/1/2009/3/](http://www.gramota.net/materials/1/2009/3/)

**© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [almanac@gramota.net](mailto:almanac@gramota.net)

5. SWOT-анализ предприятия на основе нечетких моделей. Используется авторский программный продукт Fuzzy-SWOT, реализующий нечеткие модели, позволяющие выбрать наиболее значимые для организации альтернативы развития, предоставляемые внешней и внутренней средой.

Выполнение этого цикла практических работ позволяет студентам ознакомиться с нечеткими методами поддержки принятия решений в качестве альтернативы классическим методам стратегического анализа, получить опыт работы с программным продуктом Fuzzy-SWOT.

#### *Список литературы*

1. **Захарова А. А.** Автоматизация SWOT-анализа организации с применением нечетких моделей // Автоматизация и современные технологии. - 2008. - № 3. - С. 29–34.
2. **Захарова А. А., Мицель А. А.** Нечеткие модели оценки факторов социально-экономического развития города // Доклады ТУСУР. – 2005. - № 4 (12). - С. 20-26.
3. **Захарова А. А., Мицель А. А.** Модель интегральной оценки стратегического развития города // Доклады ТУСУР. – 2005. - № 3 (11). - С. 11–16.
4. **Информационная система поддержки принятия решений о стратегии развития предприятия:** Методические указания к выполнению практических работ для студентов специальностей 080801 «Прикладная информатика (в экономике)», 080507 «Менеджмент организации» - очной формы обучения / Сост. А. А. Захарова. – Юрга: Изд-во Юргинского технологического института (филиал) Томского политехнического университета, 2008. – 52 с.

### МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

*Ивасенко А. Г.*

*Бердский филиал Новосибирского государственного технического университета*

В основе реализации методического подхода к созданию системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве лежит совершенствование ипотечного механизма, который, по мнению Е.В. Сергацковой, включает три основных компонента: правовую базу, организационную систему и экономическую систему [Сергацкова 1998: 8].

При этом правовая система представляет собой научно обоснованную совокупность общих правил и норм, обуславливающая форму поведения (права и обязанности) участников ипотечных отношений.

Организационная система включает в себя институциональную и инфраструктурную подсистемы. Институциональная подсистема включает органы землеустройства и учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариат, банки и другие финансово-кредитные учреждения, оценочные и риэлтерские институты, страховые компании, суды, налоговые инспекции. Инфраструктурная подсистема обеспечивает взаимодействие субъектов ипотечного механизма.

Экономическая система - это совокупность финансово-экономических рычагов, инструментов, способов и стимулов для регулирования ипотечных отношений.

Главной целью создания системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве является формирование основанной на рыночных принципах эффективно работающей системы обеспечения среднего и мелкотоварного сельскохозяйственного бизнеса доступными долгосрочными внебюджетными финансовыми ресурсами на основе поэтапного включения в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения [Концепция 2007]. Актуальность постановки указанной цели определяется тем, что развитие системы земельно-ипотечного кредитования является одним из приоритетных направлений в общей системе мер по возрождению агропромышленного производства, реализуемых в рамках приоритетного национального проекта «Развитие АПК».

Исходя из этого, основными целями системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве являются:

- создание целостной системы кредитования под залог земли, которое обеспечивает реализацию на земельно-ипотечном рынке новых банковских и финансовых продуктов и услуг;
- существенное повышение уровня кредитоспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей за счет поэтапного развития земельно-ипотечного рынка.

Для становления и развития системы земельно-ипотечного кредитования необходимо решение следующих основных задач в части:

- системного формирования организационной и методологической основы в стране для рефинансирования ипотечных кредитов;
- создания необходимой инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников земельно-ипотечного рынка и дальнейшее ее развитие на основе создания специализированных кредитных организаций;
- совершенствования нормативной правовой базы земельно-ипотечного кредитования и разработка методических основ функционирования первичного и вторичного рынков земельно-ипотечных кредитов;

- разработки и внедрения необходимых нормативно-методических документов и стандартов, обеспечивающих запуск и развитие системы;
- разработки базовых моделей функционирования системы, включая рефинансирование ипотечных кредитов;
- формирования рынка земельно-ипотечных ценных бумаг;
- разработки мер государственной поддержки развития системы, способствующих снижению рисков участников и повышению доступности ипотечных кредитов для потенциальных заемщиков;
- налогового стимулирования заемщиков, получающих кредиты под залог земли, ипотечных банков и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;
- создания инфраструктуры системы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка земельно-ипотечного кредитования.

Целостная система земельно-ипотечного кредитования направлена на развитие производства в агропромышленном комплексе и свободный рыночный оборот земельных участков путем предоставления долгосрочных ипотечных кредитов под залог земли коммерческими банками (иными кредиторами) заемщикам. Для этого необходим механизм обеспечения земельно-ипотечных банков необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования.

К основным принципам построения системы земельно-ипотечного кредитования отнесены [Яруллина 2006: 12-16]:

- поэтапность (стадийность) формирования и последующего развития системы;
- единство - функционирование участников земельно-ипотечного кредитования и рефинансирования этих кредитов осуществляется в едином организационном, экономическом, финансово-кредитном, имущественном и правовом поле;
- доступность - условия предоставления ипотечных кредитов должны удовлетворять потребности широкого круга сельскохозяйственных товаропроизводителей с учетом многообразия организационно-правовых форм;
- обязательность стандартизации коммерческими банками-участниками программы земельно-ипотечного кредитования процедур выдачи ипотечных кредитов, их сопровождения и рефинансирования;
- соподчиненность элементов системы земельно-ипотечного кредитования соответствующим подсистемам системы управления (планирования, учета и т.д.);
- воспроизводимость системы в любом регионе страны;
- многовариантность и незамкнутость системы.

Модель системы земельно-ипотечного кредитования включает рынок ипотечного кредитования, рынок недвижимости, финансовый рынок и взаимодействия между ними.

Система земельно-ипотечного кредитования имеет определенную структуру, в которой объединены интересы участников рыночных отношений и которая включает в себя несколько взаимосвязанных между собой подсистем – земельный рынок, рынок финансово-посреднических услуг, рынок капитала, первичный рынок ипотечных кредитов и рынок ипотечных активов (ипотечных ценных бумаг). Основными участниками системы являются: заемщики; поручители; продавцы земельных участков; кредиторы; операторы вторичного рынка ипотечных кредитов; учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости; землеустроительные и межевые организации; страховые компании; независимые оценщики; риэлторские организации; инвесторы; бюро кредитных историй; судебная инстанция (арбитражный суд); обеспечивающие (инфраструктурные) звенья системы земельно-ипотечного кредитования [Ивасенко 2008: 81].

Система органично интегрируется с указанными сегментами рынка, образуя собственную инфраструктуру, обеспечивающую ее интеграцию с данными сегментами.

Построение системы земельно-ипотечного кредитования обуславливает необходимость создания адекватной ей рыночной инфраструктуры, ее регламентации, вовлечения в процесс ипотечного кредитования множества разрозненных участников, чьи экономические интересы должны быть сбалансированными и служить основой для эффективного взаимодействия субъектов внутри системы.

Под инфраструктурой ипотечного кредитования в настоящем исследовании понимается совокупность разного рода элементов и их функций, общей целью которых является максимальное упрощение процедуры получения ипотечного кредита и одновременное обеспечение гарантий прав и законных интересов участников этого процесса. Инфраструктура содержит различные институты - от органов регистрации прав на недвижимое имущество до кредитных бюро и ипотечных банков. Сюда же включается и ряд функций этих институтов.

Настоящий методический подход предполагает создание целостной эффективно функционирующей системы земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, основанной на взаимодействии первичного и вторичного рынков земельно-ипотечного кредитования и механизме рефинансирования кредиторов, с целью обеспечения их необходимыми долгосрочными ресурсами для кредитования.

*Список литературы*

- Сергацкова, Е. В.** Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук / Е. В. Сергацкова. – Москва, 1998. – С. 8.
- Концепция системы земельно-ипотечного кредитования. Министерство сельского хозяйства российской Федерации.** - М., 2007. - Утверждена 19 марта 2007 г. - [www.er-duma.ru/content\\_files/16656.DOC](http://www.er-duma.ru/content_files/16656.DOC)· 647 КБ
- Яруллина, Г. Р.** Развитие региональной системы ипотечного жилищного кредитования (на примере Республики Татарстан): Автореф. дисс. ... канд. экон. наук / Г. Р. Яруллина. – СПб., 2006. – С. 12-16.
- Ивасенко, А. Г.** Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства: Монография / А. Г. Ивасенко. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2008. – 160 с.

СОВРЕМЕННЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОССИИ:  
АКТУАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

*Иволга А. Г.*

*ФГОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет»*

В настоящее время в России наблюдается рост интереса инвесторов к вложению средств в развитие отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения. Такой рост интереса можно объяснить множеством причин: от практического неконтролируемого разрастания денежной массы на руках у населения до вполне успешных преобразований в области земельного законодательства в Российской Федерации. Сделки с земельными ресурсами регистрируются все чаще, но рынок земли в России все еще имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

Усиление открытости российской экономики, необходимость повышения конкурентоспособности субъектов аграрного сектора сегодня требуют совершенствования управления земельными ресурсами, в основе которого должно лежать дальнейшее упорядочение отношений землевладения и землепользования.

Осуществляемая в России земельная реформа предполагает развитие всех форм собственности на землю и организационно-правовых форм хозяйствования, призванных рационально и эффективно использовать земельные ресурсы. В ходе реформы было декларировано право граждан на получение земли в постоянное или временное пользование для производства сельскохозяйственной продукции, возникло множество мелких земельных собственников, большинство из которых не имели отношения к сельскохозяйственному производству, а также сельскохозяйственные организации, использующие преимущественно арендуемые земли, обострились вопросы эффективного землепользования. На сегодняшний день в должной мере не отработан эффективный организационно-экономический механизм землевладения и землепользования, а произошедшее за время реформ перераспределение земли не способствовало повышению урожайности, улучшению финансовых результатов деятельности предприятий, огромные площади земель сельскохозяйственного назначения оказались заброшенными.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» был принят в России еще в 2002 г. До того времени, безусловно, рынок существовал, но в зачаточных формах, не имея под собой никакой правовой основы. Истоки такого положения дел следует искать в земельной реформе 1995-1998 гг. Она реализовывалась на базе указов Президента РФ, которые искусственно сформировали институт частной собственности на землю и распределили земельные доли между акционерными обществами, товариществами собственников, кооперативами и отдельными гражданами. Именно эта реформа заложила основы стихийного рынка земель сельскохозяйственного назначения и современной запутанной ситуации на данном рынке.

Эффективность использования земельных ресурсов во многом определяется действующим организационно-экономическим механизмом землевладения и землепользования. Произошедшее во время реформ перераспределение земель, рост числа собственников, владельцев и пользователей земельных участков не способствовали повышению эффективности использования земли. Значительная часть земель выведена из хозяйственного оборота, снизилось плодородие почв. Наделение работников производственной и социальной сферы села, пенсионеров бывших колхозов и совхозов земельными долями вызвало множество нерешенных вопросов и противоречий. Земельный оборот развивается под всевозможными законодательными и практическими ограничениями и не способствует переходу земель к более эффективным собственникам и пользователям.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятый с ожесточенными дебатами и необоснованными претензиями со стороны отдельных депутатских объединений к власти, сделал ситуацию на рынке земли РФ более предсказуемой. На 1 января 2004 года в частную собственность граждан и юридических лиц было передано 129,2 млн. га земли, при этом около 97% из них относились к категории земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, можно говорить о реальной пользе и работе данного закона. Такой вывод подтверждается статистикой: уже начиная с 2005 года в России ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками. По формальным критериям рынок можно считать состоявшимся.

Однако, несмотря на впечатляющие успехи шести лет формального существования рынка земель сель-