Ивасенко, Анатолий Григорьевич. Земельно-ипотечное кредитование в России : трансформация и механизм регулирования : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.10 / Ивасенко Анатолий Григорьевич; [Место защиты: Нац. исслед. Том. гос. ун-т].- Новосибирск, 2013.- 407 с.: ил. РГБ ОД, 71 14-8/69

**Содержание к диссертации**

Введение

**1 Трансформация земельно-ипотечных отношений в рыночной экономике**

1.1 Земля как объект хозяйствования и кредитных отношений в условиях рынка 14

1.2 Экономическая сущность и отличительные черты земельной ипотеки, ее место в системе ипотечного кредитования 27

1.3 Отечественный и зарубежный опыт кредитного обеспечения использования земли: ретроспективный анализ и современное состояние 42

1.4 Проблемы развития системы кредитования под залог земли и факторы, сдерживающие развитие земельно-ипотечного рынка в России 58

**2 Методологический подход к формированию системы земельно-ипотечного кредитования и механизма регулирования**

2.1 Синергетический подход к формированию системы и механизма земельно-ипотечного кредитования: факторы, условия и принципы 69

2.2 Выбор и обоснование организационно-финансовой схемы кредитного механизма земельной ипотеки 93

2.3 Синергетическая модель системы земельно-ипотечного кредитования и развитие ее инфраструктурного обеспечения 112

2.4 Основные этапы развития и эффективность системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве 126

**3 Методический подход к развитию инфраструктуры кредитных отношений в системе земельно-ипотечного кредитования**

3.1 Институциональные основы формирования финансово-кредитной инфраструктуры и механизм привлечения финансовых ресурсов в систему земельно-ипотечного кредитования 146

3.2 Методический подход к рефинансированию земельно-ипотечных кредитов: схемы взаимодействия участников и инструменты секьюритизации ипотечных активов ... 170

3.3 Инструменты земельно-ипотечного кредитования и комплекс моделей согласования интересов участников системы земельно-ипотечного кредитования... 202

3.4 Управление рисками в системе земельно-ипотечного кредитования 225

**4 Разработка рекомендаций по реализации методологического и методического подходов к созданию системы и механизма земельно-ипотечного кредитования**

4.2 Методические положения по созданию благоприятных правовых, организационных и финансово-экономических условий функционирования системы земельно-ипотечного кредитования 276

4.3 Разработка проекта формирования системы и механизма регулирования земельно-ипотечного кредитования на региональном уровне 310

4.4 Эффективность создания, порядок, этапы и сроки реализации системы земельно-ипотечного кредитования 331

Заключение 347

Список использованных источников

* [Экономическая сущность и отличительные черты земельной ипотеки, ее место в системе ипотечного кредитования](http://www.dslib.net/finansy/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-transformacija-i-mehanizm-regulirovanija.html#5325931)
* [Выбор и обоснование организационно-финансовой схемы кредитного механизма земельной ипотеки](http://www.dslib.net/finansy/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-transformacija-i-mehanizm-regulirovanija.html#5325932)
* [Методический подход к рефинансированию земельно-ипотечных кредитов: схемы взаимодействия участников и инструменты секьюритизации ипотечных активов](http://www.dslib.net/finansy/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-transformacija-i-mehanizm-regulirovanija.html#5325933)
* [Разработка проекта формирования системы и механизма регулирования земельно-ипотечного кредитования на региональном уровне](http://www.dslib.net/finansy/zemelno-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-transformacija-i-mehanizm-regulirovanija.html#5325934)

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

Современный этап трансформации экономических отношений предполагает повышение эффективности использования земельного фонда страны, пересмотра взглядов на роль и место земли как важнейшего элемента национального богатства, объекта хозяйствования и объекта экономических отношений в условиях рынка. Развитие аграрного предпринимательства является одним из ключевых факторов стабилизации, оживления и постепенного подъема экономики России. Социально-экономическая значимость рассматриваемой проблематики определяется тем, что проблема развития предпринимательских структур в сфере сельского хозяйства в современной России выходит за рамки сугубо экономической категории и напрямую затрагивает вопросы социального и демографического характера, определяя возможности устойчивого развития российских регионов и страны в целом.

В механизме финансового обеспечения предпринимательских структур в аграрном секторе экономике особое место принадлежит рационально организованной системе кредитования. Специфика сельскохозяйственного производства, обусловленная, прежде всего, природно-климатическими условиями, оказывает существенное влияние как на формирование финансовых потребностей предпринимательских структур в аграрном секторе экономики, так и на организацию их кредитного обеспечения.

Общая потребность отрасли в субсидируемом финансировании со стороны всех кредитных организаций по прогнозам составит не менее 2 трлн рублей . Однако воспользоваться банковским капиталом могут немногие, поскольку у большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей отсутствует залоговое имущество, достаточное для обеспечения возврата кредита. В то же время субъекты аграрного предпринимательства имеют в собственности или используют на правах аренды земельные участки, которые во всем мире рассматриваются как самая лучшая гарантия кредитоспособности заемщика наравне с любым недвижимым имуществом.

Таким образом, институт земельной ипотеки занимает одно из центральных мест в системе функционирования и развития сельскохозяйственного сектора, так как залог земель рассматриваемой категории является одним из наиболее эффективных средств обеспечения обязательств и должен способствовать привлечению инвестиций в сферу сельского хозяйства, опосредуя ее развитие. Это повышает значимость развития теории и методологии разработки эффективной системы земельно-ипотечного кредитования (СЗИК) в аграрном секторе экономики.

**Степень научной разработанности проблемы.** Проблема земельно-ипотечного кредитования затрагивает широкий круг вопросов развития финансово-кредитных отношений.

1 Трушин Ю.В. Государственная программа развития сельского хозяйства: кредитный аспект // Деньги и кредит. - 2007. - № 7. - С. 33 - 37.

Организационно-экономические основы финансово-кредитного механизма и общие теоретические вопросы развития кредита описаны в работах И.Е. Ададурова, И.Г. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, Н.И. Валенцевой, Е.Ф. Жукова, А.Г. Зельднера, М.М. Коробейникова, А.Я. Кибирова, З.А. Круш, О.Н. Лаврушина, М.Л. Лишанского, В.В. Масловой, Г.Б. Поляка, И.А. Разу-мовой, В.А. Савиновой, А.В. Ткача, А.И. Хицкова, Л.И. Холода, Р.Н. Черния, М.А. Яхьяева и др.

Вопросы, касающиеся особенностей функционирования земельного рынка, правового статуса и оценки земель сельскохозяйственного назначения отражены в работах следующих авторов: А.А. Варламова, В.А. Горемыкина, Е.В. Иванкиной, И.А. Иконицкой, Н.И. Кресниковой, О.Б. Леппке, П.Ф. Лой-ко, Е.Г Пащенко, В.Н. Петрова, В.Н. Хлыстуна, Н.И. Шагайды, A.M. Югая и др.

Среди работ, посвященных становлению и развитию земельного ипотечного кредитования в дореволюционной России и западных государств, следует отметить, научные труды СВ. Бородаевского, Л.В. Гантовера, М.Я. Герценштейна, A.M. Гурьева, А.П. Корелина, В.Д. Мехрякова, В.В. Морачев-ского, А.А. Никонова, Н.А. Проскуряковой, Д.И. Рихтера, Я.А. Сербиновича, М.Л. Хейсина, Л.В. Ходского, С.С. Хрулева, А.В. Чаянова и др.

Основы системы сельскохозяйственного кредитования под залог земель и особенности её функционирования в условиях рыночной экономики рассматриваются в научных публикациях отечественных ученых-экономистов и практиков Н.А. Борхунова, А.А. Голованова, А.В. Гордеева, Л.И. Колычева, И.В. Палаткина, В.М. Пахомова, Э.А. Сагайдака, Е.В. Серовой, Ю.В.Трушина, А.А. Хандруева, Д.Б. Эпштейна, Р.Г. Янбых, а также зарубежных - Д.В. Адамса, Б. Дж. Макдоналда, К. Пиплза, Г.Л. Пипрека, Дж. Д. фон Пишке, Л. Так, Я. Ярона и др.

Специфика использования кредита в АПК и рефинансирование кредитных требований на основе их секьюритизации раскрыта в работах Х.П. Бэра, Р. Вриза, К.М. Ерошенкова, И.В. Захарова, С.Н. Кабушкина, В.В. Кияткиной, М.А. Коньковой, В.К. Крутикова, Ю.И. Меликова, СИ. Мутовина, Л.М. Рез-вановой, А.В. Пожарникова, Ю.В. Трушина, С.Л. Шварца, И.А. Штыровой и др.

Несмотря на высокую значимость полученных указанными выше авторами результатов, следует отметить, что до сих пор не проводилось комплексных исследований, освещающих теоретические и прикладные аспекты функционирования системы земельно-ипотечного кредитования. Существуют работы, касающиеся отдельных сторон истории развития и современной практики земельно-ипотечного кредитования; особенностей залога земель сельскохозяйственного назначения; проблем секьюритизации банковских активов и др. Практически отсутствуют исследования теоретических основ земельно-ипотечного кредитования, особенностей построения системы ипотечного кредитования под залог земель в современных российских условиях:

объектов земельно-ипотечного кредитования и специфики его механизма, системы управления комплексным риском при кредитовании под залог земли.

Названные обстоятельства определили выбор темы, цели и задачи, объект и предмет настоящего исследования.

**Целью диссертационного исследования** является развитие методологии, теории и механизмов ипотечного кредитования сельскохозяйственных организаций под залог земель сельскохозяйственного назначения как инструмента стимулирования устойчивого развития отрасли. Исходя из этой цели, исследование велось в трех направлениях: развитие теоретической базы земельного ипотечного кредитования на федеральном и региональном уровнях, разработка механизмов реализации и регулирования системы земельно-ипотечного кредитования, обоснование практических рекомендаций по повышению эффективности функционирования системы земельно-ипотечного кредитования.

В процессе работы над теоретической базой земельно-ипотечного кредитования были поставлены задачи:

исследовать сущностное содержание земельной ипотеки, ее понятийный аппарат, дополнить теоретические основы и прикладные аспекты земельно-ипотечных отношений с учетом специфики российской экономики;

обосновать методологический подход к формированию системы земельно-ипотечного кредитования и концептуальные положения механизма ее регулирования;

выявить проблемы и тенденции формирования СЗИК, определить факторы и условия развития земельной ипотеки в России.

С целью расширения методического инструментария реализации системы земельно-ипотечного кредитования были поставлены задачи:

определить институциональные основы финансово-кредитной инфраструктуры СЗИК;

предложить методический подход к рефинансированию земельно-ипотечных кредитов с использованием различных схем взаимодействия участников и инструментов секьюритизации ипотечных активов;

разработать модель организационно-финансового механизма государственной поддержки СЗИК;

предложить методику оценки эффективности системы земельно-ипотечного кредитования на макро- и микроуровне.

Для обоснования практических рекомендаций по развитию СЗИК были поставлены следующие задачи:

обосновать приоритетные направления механизма государственного регулирования, стимулирующие формирование эффективной системы земельно-ипотечного кредитования;

разработать предложения по совершенствованию системы земельно-ипотечного кредитования, включая направления развития нормативно-

правовой базы регулирования земельно-ипотечных отношений, мероприятия по созданию благоприятной налоговой среды для ее развития, направления совершенствования оценки земли и недвижимости в сельском хозяйстве и инфраструктуры залога земли, а также рекомендации по развитию ипотечного страхования.

**Объект исследования:** система земельно-ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** являются кредитно-финансовые отношения в рамках системы земельно-ипотечного кредитования и механизмы их регулирования.

**Область исследования.** Диссертационное исследование проведено по специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит в рамках разделов: 3.6 - «Отраслевые финансы»; 9.3 - «Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования»; 9.4 - «Моделирование кредитных систем и кредитного механизма» Паспорта специальностей научных работников (экономические науки).

**Теоретическая и методологическая база исследования.** Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды ведущих отечественных и зарубежных авторов в области теории и практики кредитования аграрного сектора, в том числе под залог земель сельскохозяйственного назначения, а также законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие порядок кредитования, ипотеку и операции с земельными участками. В основе методологии исследования - диалектическая логика и системный подход, которые позволяют в динамическом развитии рассмотреть процессы земельно-ипотечного кредитования.

В процессе исследования использованы различные методы научного познания: логики, сравнения, группировки, абстрагирования, корреляционно-регрессионный анализ, методы экспертных оценок.

**Информационную базу исследования** составили статистические данные и аналитические справочники Федеральной службы государственной статистики, Министерства сельского хозяйства РФ, Российского фонда федерального имущества, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Департамента по управлению земельными ресурсами Орловской области, статистические и информационные материалы Министерства природных ресурсов Российской Федерации, других министерств и ведомств РФ, финансовая отчетность ОАО "Россельхозбанк", материалы агентств недвижимости, данные электронных средств массовой информации и электронных справочных и справочно-информационных систем, а также фактические материалы, собранные в ходе исследования лично автором.

В качестве **исходной научной гипотезы** исследования выдвинуто положение о том, что в условиях трансформации структуры собственности на землю, развития частного землевладения и рынка земли в России формирование системы ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйст-

венного назначения будет способствовать привлечению финансовых ресурсов в аграрный сектор экономики, созданию условий расширенного воспроизводства, решению социальных, экологических проблем, а также повышению уровня и качества жизни на селе.

**Научная новизна** диссертационного исследования заключается в том, что в работе предложена научная концепция формирования национальной земельной ипотеки на основе разработки теории и методологии управления социально-экономическим развитием рынков земли и ипотечного кредитования с целью активизации воспроизводственных процессов в сельском хозяйстве страны.

При разработке концепции лично автором получены следующие научные результаты:

1. Систематизированы и обоснованы теоретические положения земельной ипотеки как формы организации ипотечного кредитования для развития расширенного воспроизводства в сельском хозяйстве и механизма земельно-ипотечного кредитования как многоуровневой системы: уточнены основные понятия, функции, роль, отличительные черты, принципы и проблемы развития национальной земельной ипотеки.
2. Предложен методологический подход, предполагающий создание целостной эффективно функционирующей СЗИК субъектов аграрного предпринимательства, основанной на взаимодействии первичного и вторичного рынков земельно-ипотечных кредитов и механизме рефинансирования кредиторов с использованием различных схем взаимодействия участников и инструментов секьюритизации ипотечных активов.
3. Предложена методика оценки эффективности национальной системы земельно-ипотечного кредитования на макроуровне на основе учета ее влияния на следующие экономические процессы: динамику ВВП (ВРП), развитие фондового рынка и банковской системы, развитие отдельных отраслей народного хозяйства (сельского хозяйства), решение социальных проблем и пр.
4. Определены институциональные основы финансово-кредитной инфраструктуры СЗИК как совокупности банковских и небанковских организаций, при этом выявлены структурные элементы земельно-ипотечных отношений, включающие субъектов аграрного предпринимательства (заемщиков), потенциальных кредиторов и регулятора земельно-ипотечных отношений в лице государства и предложен механизм взаимодействия элементов (ядер) рассматриваемой системы земельно-ипотечного кредитования при привлечении кредитных ресурсов.

5. Предложен методический подход к рефинансированию земельно-  
ипотечных кредитов с использованием различных схем взаимодействия уча  
стников и инструментов секьюритизации ипотечных активов. В рамках под  
хода предложен вариант организационно-финансовой структуры по привле  
чению долгосрочных финансовых ресурсов в СЗИК в форме небанковской  
кредитной организации в форме земельно-ипотечного агентства. В качестве

основных инструментов секьюритизации земельно-ипотечных активов предложены: продажа пула ипотечных кредитов другому банку, рефинансирование через ПФ, рефинансирование через ПИФы, эмиссия ипотечных ценных бумаг.

1. Разработан комплекс моделей минимизации потерь и колебаний потерь банка при исполнении графика ипотечных платежей заемщиками для кредитов с различными схемами начисления процентной ставки: с фиксированной ставкой; с плавающей ставкой; с гибридной ставкой. Разработаны практические рекомендации по использованию результатов моделирования процессов ипотечного кредитования в части возможности предотвращения и минимизации потерь банка по ипотечным кредитам в каждый конкретный момент времени.
2. Разработана методика определения экономически обоснованных величин процентных ставок по ипотечным кредитам в системе земельно-ипотечного кредитования на основе разделения издержек банка по выдаче земельно-ипотечных кредитов на затраты, обусловленные объективными факторами и затратами, связанными с деятельностью самого кредитного учреждения.
3. Выявлены основные риски участников СЗИК (процентный, кредитный, валютный риск, риск ликвидности и риск реинвестирования), предложен алгоритм анализа влияния значимых факторов и условий на величину банковских рисков, разработаны элементы системы управления банковскими рисками при земельно-ипотечном кредитовании и даны рекомендации по использованию методов финансового управления операциями продажи пула ипотечных кредитов на вторичном рынке.
4. Разработана модель ценообразования секьюритизации ипотечных активов и методика определения цены продажи пула земельно-ипотечных кредитов на вторичном рынке на основе сравнения суммарных расходов, связанных с кредитным финансированием земельно-ипотечных операций и секьюритизации земельно-ипотечных активов, и определена экономическая выгода ипотечного агента с учетом маржи прибыли банка от сделки, в том числе упущенной выгоды банка в результате продажи пула.

10. Разработаны рекомендации по реализации методологического и ме  
тодического подходов к созданию СЗИК в сельском хозяйстве. Предложена  
модель финансового механизма государственного регулирования системы  
земельно-ипотечного кредитования. Реализация предложенной модели на  
практике будет способствовать повышению доступности кредитов для сель  
хозтоваропроизводителей при одновременном соблюдении прав и гарантий  
кредиторов, а также разграничению реализуемых функций между субъектами  
институциональной инфраструктуры. Критерием эффективности государст  
венного регулирования системы земельно-ипотечного кредитования является  
совокупный (мультипликативный) эффект, получаемый не только в этой от  
расли, но и в АПК в целом, а также в других отраслях.

11. Разработан проект формирования СЗИК в аграрном секторе экономики на региональном уровне через организацию вторичного рынка земельно-ипотечных кредитов путем создания некоммерческой кредитной организации и использования механизма кредитных гарантий государства. Произведена оценка влияния земельно-ипотечных кредитных средств на эффективность сельскохозяйственного производства в регионе с использованием метода статистических группировок и многофакторного корреляционно-регрессионного анализа.

**Теоретическая и практическая значимость** диссертационного исследования.

Результаты исследований в области теории и методологии позволили определить научный базис для решения практических проблем в сфере кредитования сельскохозяйственных предприятий под залог земель в условиях рыночной экономики России.

Практическая значимость проведенного исследования обусловлена тем, что теоретические, методологические, практические рекомендации автора могут быть применены при формировании СЗИК субъектов агарного предпринимательства как на федеральном, так и на региональном уровнях. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы:

научной общественностью в дальнейшем исследовании проблем развития земельно-ипотечных отношений в Российской Федерации;

федеральными и муниципальными органами власти при разработке программ регулирования и кредитования деятельности сельскохозяйственных предприятий, способствующих обеспечению расширенного воспроизводства отрасли;

банковскими и парабанковскими организациями для налаживания эффективных форм кредитования в агропромышленном комплексе под залог земли.

**Апробация работы и внедрение результатов исследования.**

Основные результаты диссертационной работы обсуждались и получили положительную оценку более чем на 30 международных конференциях, где автор выступал с докладами и сообщениями, опубликованными в открытой печати: "Социально-экономическое развитие современного общества в условиях реформ" (Саратов, СГУ, 2012); "Россия: тенденции и перспективы развития" (Москва, ИНИОН РАН, 2011); "Актуальные проблемы экономики, социологии и права в современных условиях" (Пятигорск, 2011); "Научное, экспертно-аналитическое и информационное обеспечение национального стратегического проектирования, инновационного и технологического развития России" (Москва, ИНИОН РАН, 2010); "Россия: тенденции и перспективы развития" (Москва, ИНИОН РАН, 2010); "Наука и практика: Проблемы, Идеи, Инновации" (Чистополь, ИНЭКА, 2009); "Социально-экономические проблемы развития предприятий и регионов" (Пенза, 2008) и др.

Материалы диссертационного исследования используются в работе Департамента финансов Томской области, Департаменте финансов Администрации г. Томска и ряда сельскохозяйственных предприятий г. Томска и г. Новосибирска по вопросам организации кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. Выполненные исследования нашли отражение в монографиях и учебных пособиях, используемых в учебном процессе Московского института предпринимательства и права, филиал в г. Новосибирске, Новосибирского государственного технического университета, Новосибирского филиала Санкт-Петербургского института внешнеэкономических связей, экономики и права.

**Публикации по теме исследования.** Основные положения и выводы диссертационного исследования опубликованы в более чем 100 научных и учебно-методических трудах, общим объемом более 250 п.л. (лично автора -более 130 п.л.), в том числе 6 авторских монографий, 13 учебных пособий, и 16 работ - в издании, входящем в перечень изданий, рекомендованных ВАК России для опубликования основных результатов научных исследований.

**Логика и структура исследования.** Диссертационное исследование состоит из введения, четырех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Структура диссертации имеет следующий вид: Глава 1. Трансформация земельно-ипотечных отношений в рыночной экономике

1. Земля как объект хозяйствования и кредитных отношений в условиях рынка
2. Экономическая сущность и отличительные черты земельной ипотеки, ее место в системе ипотечного кредитования
3. Отечественный и зарубежный опыт кредитного обеспечения использования земли: ретроспективный анализ и современное состояние
4. Проблемы развития системы кредитования под залог земли и факторы, сдерживающие развитие земельно-ипотечного рынка в России

Глава 2. Методологический подход к формированию системы земельно-ипотечного кредитования и механизма регулирования

1. Синергетический подход к формированию системы и механизма земельно-ипотечного кредитования: факторы, условия и принципы
2. Выбор и обоснование организационно-финансовой схемы кредитного механизма земельной ипотеки
3. Синергетическая модель системы земельно-ипотечного кредитования и развитие ее инфраструктурного обеспечения
4. Основные этапы развития и эффективность системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве

Глава 3. Методический подход к развитию инфраструктуры кредитных отношений в системе земельно-ипотечного кредитования

1. Институциональные основы формирования финансово-кредитной инфраструктуры и механизм привлечения финансовых ресурсов в систему земельно-ипотечного кредитования
2. Методический подход к рефинансированию земельно-ипотечных кредитов: схемы взаимодействия участников и инструменты секьюритиза-

ции ипотечных активов

3.3 Инструменты земельно-ипотечного кредитования и комплекс моделей  
согласования интересов участников системы земельно-ипотечного кре  
дитования

3.4 Управление рисками в системе земельно-ипотечного кредитования  
Глава 4. Разработка рекомендаций по реализации методологического и мето  
дического подходов к созданию системы и механизма земельно-ипотечного  
кредитования

1. Совершенствование экономического регулирования системы земельно-ипотечного кредитования
2. Методические положения по созданию благоприятных правовых, организационных и финансово-экономических условий функционирования системы земельно-ипотечного кредитования
3. Разработка проекта формирования системы и механизма регулирования земельно-ипотечного кредитования на региональном уровне
4. Эффективность создания, порядок, этапы и сроки реализации системы земельно-ипотечного кредитования

Работа изложена на 380 страницах, содержит 101 рисунок, 48 таблиц, 6 приложений. Список использованных источников состоит из 377 наименований.

## Экономическая сущность и отличительные черты земельной ипотеки, ее место в системе ипотечного кредитования

Определению понятия ипотечного кредита логически предшествует раскрытие сущности ипотеки. В литературе нередко под термином «ипотека» подразумевается ипотечный кредит. Между тем, само слово «ипотека» (хотя и употребляется обычно в сочетании со словом «кредит») имеет самостоятельное значение.

Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Его появление было вызвано экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. История вопроса развития ипотеки приведена в приложении А. С течением времени оно постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени конкретной страны.

Ипотека (греч. hypotheke — залог, заклад) — сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (кредита под закладную). Ипотекой называют и саму закладную — документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также в долг по ипотечному кредитуJ .

Ипотека — это способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотека представляет собой полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредитуй. В этом и состоит сущность залога земли, жилой и вообще всякой недвижимости, приносящей ренту.

Благодаря ипотеке (в странах, где она приобрела устойчивое и авторитетное значение) банковский, государственный и кооперативный капитал устанавливает свой контроль над значительной частью земельного фонда. Одновременно ипотека служит важным каналом поступления капитальных вложений в различные отрасли экономики.

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения обязательства заемщиком

перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимодатель может компенсировать неоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества" " .

Залог здания, сооружения, предприятия и иных объектов, непосредственно связанных с землей, обычно называют ипотекой. Впрочем, и такое весьма распространенное определение ипотеки не является полным. Им нельзя ограничиться по той причине, что ипотека предполагает не только залог имущества. Она представляет собой целую юридически-правовую систему оценки состоящей в залоге недвижимости, подлинность ее принадлежности залогодателю и состояние ее расчетов с кредиторами за указанное имущество" 4.

Таким образом, в широком смысле слово «ипотека» означает юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент. В этом смысле ипотека сравнима с математической системой координат.

Ипотека — это полномочия банкира (обычно на основе вручения ему залогового письма) продавать товары, которые были ему переданы как залог по займу. Таким образом, товары передаются как документальная тратта, подразумевающая, что банкир (ипотечный банкир, специализирующийся на ипотечном финансировании; сотрудник ипотечной финансовой компании) может продавать их в случае отказа от платежа или акцепта" .

Ипотека — это письменный акт о передаче титула и собственности, но не права на владение, а также права получения платежей по долгу или на реализацию обязательств при условии, что этот акт утрачивает силу после окончательного платежа.

Существование ипотечной системы, позволяющей достаточно четко устанавливать достоверность прав владельцев на определенную недвижимость, создает условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог этой недвижимости — земли, строений, производственных объектов, жилых домов.

Исключительным свойством ипотеки и лучшей гарантией обеспеченности кредита является право кредитора распорядиться по своему усмотрению недвижимостью заемщика в случае невыполнения им обязательств по возврату ссуд.

Именно это преимущество ипотечного кредита отличает его от других видов долгосрочного кредита. Ипотечный порядок, обеспечивающий сохранность заложенного имущества и стабильность его цены, создает банку-кредитору экономическую базу для долговременного отвлечения кредитных ресурсов без основательных опасений возврата ссуд заемщиками.

В последнее время термин «ипотека» употребляется в различных смыслах и в связи с этим имеет богатейшее содержание. Это и собственно залог недвижимости, и способ обеспечения какого-либо обязательства (в первую очередь возникающего из договора), и получение кредита под залог недвижимости. Его также стали использовать для различных схем финансирования строительства жилья, которые, на самом деле, к ипотеке отношения не имеют. Это слово стало модным и его расширительное толкование при использовании для конкретных ситуаций тормозит развитие ипотеки в России.

Термин «ипотека» в юридическом обороте обычно предполагает два понятия.

1. Ипотека (как правоотношение) есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке). Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника. Залог в гражданском праве — один из способов обеспечения обязательства (в данном случае банковского кредита). При этом во всех случаях обязательна государственная регистрация залога любой недвижимости. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя" .

2. Ипотека (как ценная бумага) подразумевает закладную — долговой инструмент удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке" . В Большом экономическом словаре ипотека определена как «залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.)» .

В большинстве современных экономических трудов, посвященных ипотеке, ипотечное кредитование трактуется как потребительский кредит, выданный «для конкретного целевого использования — на строительство, покупку или ремонт-модернизацию жилья»" под обеспечение недвижимым имуществом, тогда как ипотечное кредитование — это форма экономических отношений по поводу передачи стоимости на условиях ее возмещения в будущем, где недвижимость часто выступает лишь в качестве обеспечения возвратности ссуды.

Согласно другим источникам4 , экономическая сущность ипотечного кредитования заключается в двух аспектах. В широком смысле ипотечное кредитование — это многоуровневая экономическая система, где объектом является предоставление денежных средств и других материальных активов на условиях срочности, возвратности и платности под залог недвижимого имущества, а субъектами выступают стороны, принимающие участие в процессе передачи, использования и возврата кредитных ресурсов: заемщик, инвестор, финансовый посредник, застройщик, подрядчик, кредитная организация, страховая компания, стройсберкасса, специализированная государственная организация, органы законодательной и исполнительной власти. В узком смысле ипотечное кредитование — разновидность кредита, выданного для достижения различных целей: на строительство, приобретение, модернизацию недвижимости, пополнение оборотных средств хозяйствующих субъектов, выполнение различных инвестиционных бизнес-проектов, на потребительские цели, где обеспечением возвратности выданного кредита выступает залог недвижимости.

## Выбор и обоснование организационно-финансовой схемы кредитного механизма земельной ипотеки

Опыт развития земельных и кредитных отношений показывает, что ипотека под залог земли развивалась как система, представляющая собой совокупность элементов (их частей), образующих целостность, обладающую определенными свойствами и обеспечивающую взаимосвязь между элементами. Рассматривая земельно-ипотечное кредитование субъектов аграрного предпринимательства как систему, дадим определение системы земельно-ипотечного кредитования (СЗИК) в аграрном секторе экономики как совокупности финансовых отношений по поводу формирования первичного и вторичного рынков земельно-ипотечных кредитов и их взаимоотношения с земельным рынком, рынками страхования и ипотечных ценных бумаг, возникающие при активном взаимодействии сельхозтоваропроизводителей и субъектов, действующих в сфере ипотечных услуг, с использованием различных финансово-инвестиционных механизмов.

При обосновании методологического подхода к проведению исследования было установлено, что в настоящий момент существуют два главных направления системного подхода в экономике: кибернетический и синергетический, которые кроме общих для обоих подходов положений имеют и серьезные, кардинальные различия. «Кибернетика - 1) это наука об общих принципах управления в различных системах; 2) наука об оптимальном управлении сложными динамическими системами, способными функционировать в режиме саморегуляции. Синергетика - наука о самоорганизации в системах»1"7.

Синергетика возникла в середине прошлого века, в период активной дифференциации научного знания, с одной стороны, и появлением неклассических теорий, таких как, теория относительности и квантовая механика. Поэтому синергетика является естественным следствием потребности в интеграции научного знания и приведения его в соответствие с современными представлениями о процессах реального мира, в том числе, в социальных, гуманитарных и экономических исследованиях.

В процессе становления синергетика вобрала в себя знания из таких научных областей, как теория систем и кибернетика, нелинейная динамика и теория катастроф, фрактальная геометрия, теория динамического хаоса и теория сложности, современная и традиционная философия. Современная синергетика опирается на понятия точного естествознания, перешедшие в социальное обществознание, и за последнюю четверть века оформилась в широкое междисциплинарное научное направление.

Разработка синергетической методологии философами, ее использование учеными-экономистами, политологами, психологами и социологами, которое происходит во всем мире, - это конструктивный способ решения глобальных проблем как всего человечества, так и России. Только в Германии издано более 60 томов по синергетике в самых различных областях науки, у нас же переведены только некоторые из них .

Синергетика определяется как наука о самоорганизации сложных систем, возникающих при определенных условиях и когерентном (совместном и согласованном) взаимодействии составляющих их элементов, независимо от их природы. Объектом синергетики являются процессы самоорганизации и самодезорганизации, а предметом - наиболее общие и специфические закономерности структурообразования, устойчивости, развития и разрушения структур в многокомпонентных, открытых, динамических системах

Синергетика изучает динамические системы в состояниях вблизи точек неустойчивости (бифуркации), где она претерпевает огромное разнообразие качественных трансформаций, "фазовых переходов", сопряженных с процессами самоорганизации информации и возникновением новых параметров порядка (динамических аттракторов), в результате чего возникают новые системы ее представления. систем проявляют поразительное единообразие, когда при определенных условиях их поведение становится «согласованным» и (или) «целенаправленным». Результатом такого взаимодействия является формирование нового эмерджентного свойства, присущего системе в целом, но отсутствующего у составляющих ее элементов. Выявление общих принципов, по которым отдельные подсистемы формируют эмерджентные свойства всей системы, и является, как считает Г. Хакен, основной задачей синергетики .

Применение синергетических подходов и методов в экономической сфере осуществил В.Б. Занг, первое англоязычное издание книги которого вышло в свет в 1990 году. Он применил ранее известные модели нелинейных уравнений, в том числе модели Германа Хакена, теорию катастроф Тома, параметр порядка Ландау и другие для моделирования экономических систем.

Г. Хакен называет следующие ключевые положения, раскрывающие сущность синергетики: системы состоят из одинаковых или разнородных частей, которые находятся во взаимосвязи друг с другом; являются нелинейными; подвержены внутренним и внешним колебаниям; могут стать нестабильными; в них происходят качественные изменения и обнаруживаются эмерджентные новые качества; возникают пространственные, временные, пространственно-временные или функциональные структуры, которые могут быть упорядоченными или хаотическими; во многих случаях возможна математизация1 jl.

Первые российские работы в области использования синергетики в экономике принадлежат Б.Л. Кузнецову, концепция которого нашла свое отражение в книге «Введение в экономическую синергетику». Следует отметить, что сам термин «экономическая синергетика» в отечественной литературе был впервые употреблен Кузнецовым ".

Одной из целей экономической синергетики стало формирование синергетических моделей применительно к экономическим объектам, а областей подобного моделирования достаточно много: моделирование кризисных ситуаций: глобальных процессов экономического развития и, как следствие, глобальных экологических изменений; глобальное прогнозирование; моделирование синергетических эффектов и, как следствие, формирование механизмов, вызывающих синергетические эффекты в системах различной природы1 ".

Синергетическая экономика, в отличие от традиционной экономики, основополагается на открытости экономических систем, их нелинейности, неустойчивости и самоорганизованности. Синергетическая экономика предполагает, что экономическая система состоит из множества взаимосвязанных элементов, причем система как единое целое не равна равновесной сумме ее элементов Ь4.

При изучении экономических процессов можно выделить следующие особенности синергетического подхода. Во-первых, синергетика изучает поведение сложных систем в условиях неопределенности, что позволяет изучить и предсказать различное поведение системы. Во-вторых, в экономических исследованиях необходимо учитывать "человеческий фактор", то есть поведение людей, их привычки, цели и эмоции, которые трудно формализовать. Поэтому в экономических исследованиях необходимо четко указать, где и каким образом учитывается "человеческий фактор", то есть поведенческие реакции.

Синергетический подход является методом научного познания, основой которого является системный анализ саморазвивающихся, эволюционизирующих систем, характеризующихся периодами расцвета и упадка. В этих системах представляется возможным выделить динамические аттракторы (процессы самоорганизации информации и возникновение новых параметров порядка) и точки бифуркации, в которых решающее значение имеют флуктуации, т.е. стохастические процессы.

## Методический подход к рефинансированию земельно-ипотечных кредитов: схемы взаимодействия участников и инструменты секьюритизации ипотечных активов

На согласование сделки в Сбербанке ушло больше трех месяцев. По словам Виктора Щелокова, председателя совета директоров Центра юридической поддержки землепользователей (который сопровождал сделку), длительность процедуры была связана с отсутствием у банка соответствующего опыта. По его мнению, сделка положит начало более массовому кредитованию частных лиц на приобретение земель. Участники рынка с этим согласны. Они также отмечают, что, судя по площади участка, приобретался он, скорее всего для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

В настоящее время под залог незастроенной земли средства дают несколько банков: МКБ, Сбербанк, Городской ипотечный банк, банк «Сосьете Женераль Восток» и Райффайзенбанк ь. Условия покупки земли во всех банках практически одинаковы. Исключение составляет лишь Сбербанк, где необходимы поручители. В остальном же кредиты на землю приближены к ипотечным жилищным кредитам: так, 30 % стоимости участка требуется внести единовременно, а остальные 70 % придется выплачивать в течение 10-15 лет по ставкам 11-16 % годовых в долларах и 16-20 % годовых в рублях.

В Райффайзенбанке кредиты выдают на срок от 1 года до 15 лет в долларах США и в рублях. Сумма кредита может составлять от $15 тыс. (400 тыс. руб.) до $1 млн (27 млн руб.). Кредитные заявки на суммы более $1 млн рассматриваются в индивидуальном порядке. Процент по кредиту составляет 11,5-12% в валюте и 13-14 % в рублях. Размер кредита не может превышать 75% от стоимости приобретаемого земельного участка.

Московский кредитный банк ссужает своих заемщиков на срок до 10 лет. Кредиты также предоставляются и в долларах США, и в рублях. Нижняя планка кредита выше, нежели в «Райффайзене», - заемщику предлагается сумма от $25 тыс. Максимум кредита - $750 тыс. Процентная ставка по кредиту 13,5% или 14,5% годовых. Размер собственного взноса - от 30% стоимости приобретаемого земельного участка.

Банк «Сосьете Женераль Восток» предоставляет кредиты от 1 года до 15 лет. Сумма кредита может составлять от $25 тыс. (или эквивалент в рублях/евро). Проценты по кредиту колеблются в зависимости от валюты кредита: от 11% годовых в долларах США до 15% в рублях. 13% - процентная ставка по кредиту в евро. Ссуда предоставляется до 80% от стоимости приобретаемой недвижимости.

Ситуация усугубилась финансовым кризисом 2008 года, который начался с банкротства ипотечных компаний США. Тем не менее, ипотека под залог земли, как инструмент приобретения объектов недвижимости, и как банковский продукт, никуда не делся и продолжает функционировать. Но в условиях кризиса ипотечные продукты становятся все менее доступными. Существенно изменились условия предоставления ипотечных кредитов, что значительно «ухудшило» условия их получения в нашей стране и вернуло их на уровень 2000 года. Условия финансового кризиса заставляют участников системы земельно-ипотечного кредитования предлагать более жесткие по отношению к заемщику ипотечные продукты [286]. Ряду банков уже пришлось отказаться от ипотечных продуктов, другие повысили процентные ставки на уровень, который соответствует отказу в предоставлении ипотечного кредита. Все это приводит к концентрации земельной ипотеки в крупных специализированных банках (ОАО "Россельхозбанк").

Таким образом, ситуация с ипотекой земли напоминает ситуацию с ипотекой городского жилья несколько лет назад, хотя причины для их медленного развития несколько разнятся. Что касается перспективных интересов банков, то они, несомненно, связаны с расширением масштабов сотрудничества с сектором аграрного предпринимательства. Это обусловлено тем, что: кредитование малого бизнеса в аграрной сфере дает наибольший спрэд; работа с малыми субъектами аграрного предпринимательства позволяет реализовать принцип диверсификации; сектор малого бизнеса в аграрной сфере является более свободной нишей и в перспективе может стать основой для деятельности банков.

По нашему мнению, концептуальную основу разработки механизма привлечения кредитных ресурсов в систему земельно-ипотечного кредитования составляет системный подход, предполагающий рассмотрение всей совокупности задействованных элементов с учетом их взаимосвязей и взаимозависимостей. Таким образом, предполагается формирование многоуровневой системы земельно ипотечного кредитования, ключевыми элементами которой будут выступать субъекты аграрного предпринимательства и коммерческие банки. Взаимодействие этих элементов на сегодняшний день не сбалансировано: кредитование малых предпринимательских структур в сельском хозяйстве представляет собой не свободно конкурентный рынок, где цена формируется под воздействием спроса и предложения, а рынок продавца, которому одна категория клиентов представляется менее привлекательной ввиду объективных причин. Для иллюстрации существующего механизма банковского земельно-ипотечного кредитования субъектов малого аграрного предпринимательства предлагаем использовать схему, представленную на рис. 3.3

Из представленной схемы видно, что коммерческий банк привлекает временно свободные денежные средства различных субъектов экономики (население, организации и др.), которые формируют пассив баланса банка. Привлеченные, а таюке собственные средства используются банками для предоставления кредитов населению, малому, среднему и крупному бизнесу.

При обращении в коммерческие банки малые субъекты аграрного предпринимательства часто сталкиваются с отказом в предоставлении кредита (на схеме причины отказа — К\ - R ). Коммерческие банки в своих взаимоотношениях с субъектами малого аграрного предпринимательства рассматривают последних как нежелательных заемщиков в связи с множеством проблем и ограничений. Следовательно, стратегия банков в части формирования ресурсной базы адаптирована к требованиям доминирующих кредитных продуктов, что также накладывает отпечаток на общую организацию банковского бизнеса: банки готовы допускать трансформацию значительной доли краткосрочных пассивов в долгосрочные активы при условии компенсации риска высокими процентными ставками по кредитам физическим лицам, которые заведомо выше, чем по кредитам предприятиям; либо при условии обеспечения значительных оборотов по текущим счетам кредитуемых крупных предприятий.

## Разработка проекта формирования системы и механизма регулирования земельно-ипотечного кредитования на региональном уровне

В качестве нижней границы процентной ставки по земельно-ипотечным кредитам принимается такой ее размер, который способен покрыть общие издержки банка и обеспечить минимально приемлемую прибыль, достаточную для покпытия всех писков, связанные С земельно-ипотечным кпедитовачирм

Определение верхней границы эффективной величины процентной ставки по ипотечным кредитам, обеспеченным землей, основывается на основных параметрах денежно-кредитной политики ЦБ РФ Разработка данной методики основывалась на следующих принципах" - ориентация на реальные экономические условия функционирования кредитных организаций Этот принцип реализуеіся в методике посредством учета изменений макроэкономической конъюнктуры, денежно-кредитной политики Центрального банка РФ, условий купли-продажи ресурсов на денежных рынках и периодического пересмотра в связи с этим верхней и нижней границ процентных ставок; - покрытие экономических рисков банков, связанных с кредитованием. Это предполагает установление величины экономически обоснованной процентной ставки по кредитам на уровне, позволяющем обеспечить достаточную доходность для покрытия связанных с кредитованием издержек, кредитного риска и получения определенного уровня прибыли для выплаты дивидендов и осуществления обязательных налоговых отчислений; - выработка стимулов для сокращения издержек кредитных организаций. Данный принцип реализован в виде классификации издержек банков, связанных с выдачей земельно-ипотечных кредитов. Суть этой классификации сводится к следующему. Издержки банка по выдаче ипотечных кредитов под залог земельных участков, включаемые в величину эффективной процентной ставки, складываются из затрат, обусловленных, во-первых, относительно объективными факторами; во-вторых, факторами, связанными с деятельностью самого кредитного учреждения.

Все издержки ипотечного банка, включаемые в величину процентной ставки по кредитам в зависимости от условий формирования можно разделить на: - издержки, связанные с пассивными операциями кредитной организации, то есть с условиями приобретения ресурсов на региональном, российском и мировых рынках. Эти условия определяются уровнями процентных ставок и установленными нормативами отчислений в резервные фонды по депозитам и другим привлеченным ресурсам; - издержки, связанные с отчислениями в обязательные социальные фонды; - расходы, практически полностью зависящие от качества управленческой деятельности самого банка (управленческие расходы банка, связанные с кредитованием, а также расходы на покрытие кредитного риска); - расходы, влияющие на величину прибыли кредитной организации (выплаты дивидендов и налога на прибыль).

К издержкам кредитных организаций, обусловленным относительно объективными факторами, относятся расходы, включенные в первую, четвертую и вторую (в части налогов, относимых на расходы банка) группы. К затратам, обусловленным преимущественно субъективными факторами (то есть зависящим от деятельности самого кредитного учреждения), относятся расходы третьей и частично второй групп.

Деление издержек банка, связанных с ипотечным кредитованием, на объективные и субъективные осуществляется с целью выработки механизма снижения величины процентных ставок по кредитам в результате использования внутренних ресурсов кредитных организаций. В данной методике рекомендуется реализовывать это преимущественно за счет внутренних расходов (прежде всего, за счет управленческих затрат и размера фонда оплаты труда), то есть тех затрат, уровень которых определяется степенью совершенства внутрибанковской управленческой стратегией.

Чтобы избежать искусственного удорожания кредитов банков вследствие компенсации некоторыми кредитными организациями своих чрезмерно высоких управленческих расходов за счет процентных ставок по кредитам, устанавливается ряд ограничений. Определено, что управленческие расходы банков могут увеличивать стоимость земельно-ипотечных кредитов лишь в пределах сумм, определенных с помощью нормативов. Значения этих нормативов устанавливаются на основе представлений об оптимальной структуре расходов банка. Абсолютный размер нормативов в данной методике определяется эмпирическим путем, исходя из среднего значения доли управленческих расходов в доходах наиболее рентабельных банков региона.

Поскольку размеры платежей во внебюджетные фонды зависят не только от заданных нормативов отчислений, но и от величины фонда заработной платы банка, их следует отнести к разряду преимущественно субъективных издержек. Поэтому при определении уровня процентной ставки, компенсирующего эти затраты, в методике используются ограничения по размерам фонда оплаты труда. В таком случае подробно издержки буду представлены следующим образом