Пожарников Андрей Владимирович. Ипотечное кредитование сельскохозяйственных предприятий : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Пожарников Андрей Владимирович; [Место защиты: Нижегор. гос. ун-т им. Н.И. Лобачевского].- Ульяновск, 2007.- 192 с.: ил. РГБ ОД, 61 07-8/4245

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования

В условиях экономической нестабильности в сельском хозяйстве и острой нехватке основных и оборотных средств особое значение приобрела проблема получения долгосрочного кредита, что невозможно без соответствующего залога Недостаток материально-технических средств и непривлекательность отрасли для инвесторов не позволяют большинству сельскохозяйственных предприятий привлечь сколько-нибудь значимые финансовые ресурсы Отрицательными фактами являются не только низкая кредитоспособность, но и высокий износ основных средств (в сельском хозяйстве Ульяновской области на 2006 г. - 90%) не позволяющий использовать их в качестве залога В настоящий момент лишь ограниченное количество предприятий аграрного сектора имеют возможность воспользоваться краткосрочным кредитованием, при этом им не удается в полной мере реализовать производственные программы на интенсивной основе в связи с высокими процентами по кредиту По этим причинам значительная часть сельскохозяйственных товаропроизводителей вынуждена вести экстенсивный тип хозяйствования Результатом является сокращение посевных площадей, снижаются объемы и эффективность производства, из-за чего многие хозяйства полностью прекращают производственную деятельность Отмеченные обстоятельства вызывают необходимость поиска новых финансовых ресурсов для эффективного производства

Развитие в России ипотечного кредитования под залог недвижимости позволяет использовать долгосрочный кредит во всех отраслях народного хозяйства. В сельском хозяйстве в качестве залога при ипотеке может выступать земля, так как она обладает всеми физическими и юридическими свойствами недвижимости Земля, участвуя в ипотечном кредитовании, не будет выведена из производственного оборота

В октябре 2005 года президент Российской Федерации В В Путин озвучил приоритетные национальные проекты, одним из которых является «Развитие АПК» В рамках этого проекта предполагается организация и становление ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения Вышеизложенное свидетельствует об актуальности диссертационного исследования

Степень научной разработанности проблемы.

Некоторые аспекты ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения рассматривались в работах известных ученых-экономистов Л А Кассо, Дж М Кейнс, К Маркс, А Смит Наибольшее внимание в этих работах уделялось проблемам, связанным с реализацией прав на землю при переходе земельного участка от одного собственника к другому и влиянием цены земли на возможность развития ипотечного кредита

В современный период влияние оборота земель на развитие ипотечного кредитования рассматривали ученые Беленький В , Быкова Н Н, Гумеров Р.Р , Козь-менкова С В , Лешина Е А, Липски С, Миндрин А С, Югай А М. и др

Изучением законодательной базы регламентирующей процесс ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных угодий физических и юридических лиц в Российской Федерации, занимались Габассов Р.Г., Зорин А А., Коконотин Н, Нафадзонова А А , Панько В

**3** **\V**

**'г. V**

В трудах Едроновой В Н, Кричевского Н А, Кузьмина И, Кука Дж и др рассмотрены вопросы страхования имущества при ипотечном земельном кредитовании

Отдельные аспекты государственного регулирования, как земельных отношений в целом, так и ипотечного кредитования под залог земель исследовались учеными Емельяновым А, Коробейниковым М, Степановым В Л, Тереновской Е , ХейфецемБ идр

Проблемы связанные с организацией и развитием системы ипотечного кредитования в аграрном секторе России анализировались следующими учеными Воронцов Н, Горемыкин В А, Евтух А.Т, Зеленкова Н, Киселева К С , Коваленко С.Б , Кресникова НИ., Маслова В , Сергацкова Б Н, Тушунов Д

Но в работах этих авторов вопрос об эффективности использования ипотечного кредитования под залог земель рассматривается в основном в постановочном плане, либо частично решается при разработке организационных моделей, в которых недостаточно отражена степень влияния тех или иных факторов на эффективность использования ипотечного кредитования в сельском хозяйстве Слабо раскрыт и механизм организации ипотечного кредитования под залог земель с целью привлечения заемных финансовых ресурсов Отсутствуют критерии ипотечной платежеспособности потенциальных заемщиков, не разработана специализированная ипотечная ссуда, отражающая в полной мере специфику сельского хозяйства Не рассматривается прогнозный сценарий по результатам реализации описанных ими организационных моделей

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационного исследования состоит в разработке комплекса организационно-экономических мер, обеспечивающих развитие и эффективное использование ипотечного кредитования в качестве нового источника привлечения значительных заемных средств и инвестиций для сельскохозяйственных предприятий.

Поставленная цель подразумевает решение следующих задач

1. проведение сравнительного анализа финансового состояния аграрного производства в Ульяновской области и России,
2. выявление оптимальных условий для взаимодействия кредитных организаций, сельскохозяйственных предприятий и иных субъектов в рамках ипотечного кредитования, разработка его организационной модели,
3. усовершенствование критериев андеррайтинга заемщиков при ипотечном кредитовании сельскохозяйственных предприятий,
4. установление научно-обоснованных размеров ипотечного кредита для сельскохозяйственных товаропроизводителей Ульяновской области,
5. определение прогнозного эффекта от внедрения ипотечного механизма в условиях Ульяновской области и его сравнение с традиционным долгосрочным кредитованием

**Объектом исследования** являются сельскохозяйственные товаропроизводители и кредитные учреждения Ульяновской области и Российской Федерации

**Предметом исследования** являются экономические отношения, связанные с организацией и регулированием процесса становления и развития ипотечного кредитования под залог сельскохозяйственных угодий

**Теоретической и методологической основой** при решении поставленных задач в диссертационном исследовании явились фундаментальные положения экономической теории, а также современные идеи и концепции, разработанные западными и отечественными исследователями В целях обоснования результатов, полученных в ходе диссертационного исследования, проработано множество отечественных и зарубежных источников информации, а также применены приемы используемые финансовыми специалистами в отраслях народного хозяйства, в которых произошло становление ипотечного кредитования

В процессе проведения научного исследования использовались следующие методы монографический, абстрактно-логический, метод сравнительного анализа, статистический, экономико-математический, расчетно-конструктивный, экстраполяции Программное обеспечение Microsoft Word, Microsoft Excel, STATISTICA, Codex, Консультант Плюс, ресурсы «Internet» сети.

**Информационной базой** явились материалы отчетности сельскохозяйственных предприятий, данные Министерства сельского хозяйства Ульяновской области, Министерства экономики Ульяновской области, Министерства сельского хозяйства РФ, Министерства финансов РФ, Федерального агентства земельного кадастра и объектов недвижимости Ульяновской области и Российской Федерации, а также информация по приоритетному национальному проекту РФ «Развитие АПК».

**Научная новизна исследования** Основные научные результаты являются новыми и заключаются в следующем

1. выявлена ресурсная база для организации и развития ипотечного кредита под залог земель в сельском хозяйстве региона и страны, позволяющая юридическим лицам (сельскохозяйственным предприятиям) использовать ипотечное кредитование в качестве нового источника финансовых ресурсов, что ранее было возможно только физическим лицам,
2. разработана организационная модель взаимоотношений субъектов ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения и предложена методика применения дифференцированной (сезонной) процентной ставки за ипотечный кредит, которая дает возможность определить место и роль каждого участника в процессе ипотечных отношений, главным отличием предложенной системы является то, что она адаптирована под современные реалии российской экономики Дифференцированная процентная ставка является новым банковским продуктом, учитывающим особенности аграрного производства,
3. разработана трехуровневая система андеррайтинга потенциальных заемщиков в аграрном производстве, которая позволяет кредитным учреждениям всесторонне оценить сельскохозяйственные предприятия на предмет ипотечной платежеспособности, данная система впервые учитывает особенности сельского хозяйства и сельскохозяйственных предприятий,
4. обоснованы методы расчета ипотечного кредита с учетом размеров землепользования и финансового состояния аграрных предприятий, позволяющие кредитным учреждениям и сельскохозяйственным товаропроизводителям объективно рассчитать суму предполагаемого ипотечного кредита,

5) определены прогнозный эффект от реализации ипотечного кредитования для аграрных предприятий и финансово-кредитной системы региона и формы государственной поддержки, что дает возможность оценить уровень влияние ипотечного кредитования на экономику региона и страны **Практическая значимость работы.** Проведенное исследование позволяет использовать полученные результаты для реализации механизма ипотеки в аграрном производстве, а также для обоснования целесообразных размеров ипотечного кредита под залог земель Отдельные предложения по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в сельском хозяйстве могут быть использованы различными сельскохозяйственными организациями, кредитными учреждениями, органами местного самоуправления, а также в сети ВУЗов и учебных центров при подготовке специалистов сельского хозяйства

Основные положения диссертационного исследования вошли в программу Правительства Ульяновской области «Ускоренное социально-экономическое развитие Ульяновской области на 2006-2010 годы» и были применены в стратегии «Социально-экономическое развитие Ульяновской области до 2020 года»

Апробация и реализация результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационной работы докладывались и обсуждались на Всероссийской научно-практической конференции (Ульяновск 2005 г ), Межрегиональной научно-практической конференции (Чебоксары 2006 г) и Международных научно-практических конференциях (Ульяновск 2006 г ), (Беларусь, Горки 2006 г ), на заседаниях Совета молодых ученых-экономистов при Правительстве Ульяновской области (Ульяновск 2006 г.), а также на экономическом форуме «Современные тенденции развития региональной экономики» (Ульяновск 2006 г) Исследования, приведенные в диссертационной работе поддержаны Российским гуманитарным научным фондом в рамках регионального проекта № 07-02-21203 а/В, а также удостоены золотой медсши *ь.<х* Ьсеросопйскоь выставке НЪХМ — 2007 (Москва, ВВЦ 2007 г ) Результаты диссертационной работы внедрены в Ульяновской области о чем имеются справки о внедрении из Департамента социально-экономического мониторинга и стратегии развития аппарата Правительства Ульяновской области, Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе, Главного федерального инспектора по Ульяновской области, директора СХПК «Новотимерсянский» Цильнинского района Ульяновской области.

**Структура** и **объем работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы, дополнена приложениями Она изложена на 149 страницах машинописного текста без списка использованной литературы и приложений, содержит 25 таблиц, 5 рисунков, 187 источников литературы, 9 приложений. По результатам исследований опубликовано 10 научных статей общим объемом 3,3 п л, в том числе 1 в журнале «Вестник Саратовского госагроуниверситета им Н И Вавилова», входящий в список, рекомендованный ВАК РФ