

На правах рукописи

ПОЖАРНИКОВ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

08.00.10 – финансы, денежное обращение и кредит

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ульяновск – 2007

Работа выполнена в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия» на кафедре «Финансы и кредит»

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Научный руководитель | кандидат экономических наук, доцент Шитов Владимир Николаевич |
| Официальные оппоненты: | доктор экономических наук, профессор Безаев Иван Иванович кандидат экономических наук, доцент Асмус Олег Владимирович |
| Ведущая организация | Самарская государственная сельскохозяйственная академия |

Защита диссертации состоится 27 сентября 2007 года в 16⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета К 212.166.05 при Нижегородском государственном университете им. Н.И. Лобачевского по адресу: 603000, Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, д.37, ауд. 211.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского

Автореферат размещен на сайте Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского <http://www.unn.ru/>

Автореферат разослан 26 августа 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Яшина Н.И.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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 удастся 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., Козьменкова 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.

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., Хейфецем Б. и др.

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 Н.И., Маслова В., Сергацкова Е.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, 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 системе 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 сумму 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 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 медали на Всероссийской выставке ННТМ – 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.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цель и задачи работы, определены объект и предмет исследования, отражены научная новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе, «Роль ипотечного кредитования и его значение для сельского хозяйства Ульяновской области и России», изложены сущность и принципы ипотечного кредитования, проанализирован исторический опыт развития ипотечного кредитования под залог земель, как в России, так и в зарубежных странах. Рассмотрено развитие нормативно-правовой базы, регулирующей ипотеку под залог сельскохозяйственных угодий с 1991 года и по 2006 год в России. Приведен анализ финансово-экономического состояния сельскохозяйственных предприятий Ульяновской области и России за семь лет с 2000 по 2006 г.г., отражено влияние организационно-правовых форм и форм собственности на эффективность сельскохозяйственного производства и определено количество предприятий, ОПФ которых могут позволить воспользоваться земельной ипотекой.

Во второй главе, «Определение ресурсного потенциала для развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве», рассмотрены проблемы связанные с развитием земельного рынка и уровень его влияния на становление ипотечного кредитования под залог земель. Проанализирован оборот земель в Ульяновском регионе и стране, на основании чего определены возможности механизма залога (ипотеки) сельскохозяйственных земель. Определена роль финансово-кредитной системы и ее подразделений в организации ипотечного кредитования в сельском хозяйстве. Рассмотрен уровень активности кредитных организаций в сфере сельскохозяйственного производства.

В третьей главе, «Перспективы организации и развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве», разработаны: модель организации ипотечного кредитования в сельском хозяйстве под залог земель, критерии ипотечной платежеспособности для сельскохозяйственных товаропроизводителей, условия сезонной ипотечной ссуды для сельскохозяйственных предприятий с учетом специфики их производства, определены формы государственной поддержки. Обоснованы методические подходы по формированию оптимальных размеров и структуры ипотечного кредита для аграрных предприятий, определен прогнозный экономический эффект от реализации механизма ипотечного кредитования в аграрном производстве.

В заключении сформулированы основные результаты проведенного исследования и предложены рекомендации по развитию земельного ипотечного кредитования.

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ВЫВОДЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Определена ресурсная база для организации и развития ипотечного кредита под залог земель в сельском хозяйстве региона и страны

Аграрная отрасль России находится в состоянии системного кризиса, при этом данная сфера народного хозяйства имеет стратегическое значение, так как от нее зависит продовольственная безопасность страны. Сельскохозяйственные

товаропроизводители не имеют возможностей для получения кредита, а непривлекательность отрасли для инвесторов не позволяет привлечь финансовые ресурсы для организации производства на интенсивной основе. Результатом этого является сокращение посевных площадей, снижение объемов и эффективности производства из-за чего многие сельскохозяйственные предприятия полностью прекращают производственную деятельность. Отмеченные выше обстоятельства вызывают необходимость поиска и привлечения новых финансовых ресурсов на долгосрочный период.

Земля обладает значительной ценностью и ее стоимость незначительно меняется с течением времени, при этом, на период использования кредита она не выводится из хозяйственного оборота. Значение ипотечного кредитования под залог земли не исчерпывается для сельского хозяйства только потребностью расширения базы кредитного обеспечения. С его помощью возможно ускорение и развитие оборота земли, а также преодоление негативных явлений по бесхозяйственному использованию земель, размеры которых ежегодно возрастают.

На современном этапе в России ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного значения регулируется Федеральным законом 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральным законом от 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Основные показатели, характеризующие размеры аграрного производства Ульяновской области за семь лет, с 2000 по 2006 годы указывают на то, что сельскохозяйственное производство региона находится в состоянии системного кризиса. Масштабное сокращение стоимости основных средств на – 80,7% привело к тому, что лишило товаропроизводителей значительной потенциальной залоговой базы, это свидетельствует о том, что в современных российских условиях основные средства перестали представлять залоговую ценность при получении кредита. Значительное выбытие основных средств не могло не оказать воздействие и на площадь обрабатываемых сельскохозяйственных угодий, которая также сократилась, на 43,9%. Численность работников занятых на сельскохозяйственных предприятиях сократилась на – 64,6%, а стоимость реализованной товарной продукции увеличилось на – 82,9%. Все показатели, характеризующие составные элементы производственного потенциала снизились, а увеличение стоимости товарной продукции является следствием инфляции, подтверждением этому является перерасчет ее стоимости с учетом инфляционных процессов, в результате которого наблюдается уменьшение показателя на – 38,4% в динамике лет.

Важным моментом в процессе анализа сельскохозяйственной отрасли региона является сравнение областных показателей с общероссийскими. В результате анализа, можно наблюдать, что все абсолютные показатели, характеризующие ресурсную базу сельскохозяйственного производства России, имеют тенденцию к снижению.

Выбытие основных фондов вследствие физического износа и отсутствия финансовых ресурсов для их обновления, приводит к тому, что ежегодно все больший объем земель выводится из хозяйственного оборота. Это лишний раз доказывает необходимость развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве. В отличие от региональных – основные

показатели аграрного производства России обладают не столь ярко выраженной тенденцией к снижению, как в Ульяновской области, что подчеркивает неблагополучие региона.

Проведенный финансовый анализ сельскохозяйственного сектора области показал, что деятельность аграрных предприятий в 2005 году характеризуется получением ими убытка в 93,6 млн. руб., а в 2004 году финансовый результат составил прибыль 429,1 млн. руб. Природа такого финансового состояния в 2004 году объясняется не эффективной экономической деятельностью, а результатом мероприятий проводимых государством по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных предприятий на основании Федерального Закона «О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных товаропроизводителей», принятого в 2002 г. В результате была проведена реструктуризация задолженности ряда предприятий и списаны долги на сумму 1004,7 млн. руб. Проведенный нами расчет показывает, что если бы данная реструктуризация не проводилась, то финансовое состояние аграрного сектора региона за это период характеризовалось убытком в 575,6 млн. руб. Аграрная отрасль анализируемого нами региона и страны в целом подвержены аналогичным по форме проявления и глубоким по степени их негативного воздействия проблемам. Предпринимаемые государством попытки с целью приостановления кризисных процессов в сельском хозяйстве, в рамках программы по их финансовому оздоровлению, имеют краткосрочный характер и не дают на данный момент положительного эффекта. На наш взгляд, оправданность государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей может быть обеспечена лишь в том случае, если она будет носить не разовый характер, связанный с частичной компенсацией прошлых убытков, а осуществляться в направлении создания условий обеспечивающих долговременное эффективное развитие финансово устойчивых аграрных предприятий.

По статистическим данным, общества с ограниченной ответственностью и сельскохозяйственные производственные кооперативы имеют значительные сельскохозяйственные угодья (более 86,5% от общего объема сельскохозяйственных земель), которые принадлежат их пайщикам и по законодательству потенциально могут быть использованы в качестве залога при ипотечном кредитовании.

Оценка оборота земли в регионе показала, что данный процесс приобретает рыночную основу. В настоящий момент происходит перераспределение активности между двумя секторами земельного рынка. По результатам кадастровой оценки, проведенной 12 сентября 2005 года один га сельхозугодий по Ульяновской области оценивается в 10059 руб. Развитие рынка земли в регионе и стране происходит очень нестабильно, о чем свидетельствуют результаты проведенного анализа. За исследуемый период произошло увеличение количества совершенных сделок купли-продажи в частном секторе на 13,5%, и снижение аналогичного показателя в гектарах на 37,1%. Это указывает на сокращение размеров продаваемых земельных участков. Анализируя сегмент рынка, связанный с залогом (ипотекой), нельзя выявить однозначных тенденций, поскольку и по количеству совершаемых сделок и по размерам участвующих в них площадей наблюдается значительный перепад показателей.

Сопоставляя динамику изменения этих показателей между собой, можно сказать, что число сделок увеличилось в 2,1 раза, а площадь земель увеличилась в 2,6 раза, при этом в те годы, когда наблюдается увеличение площади заложенных земель, одновременно сокращается численность сделок. Это свидетельствует об отсутствии стабильности в данном сегменте земельного рынка и необходимости его глубокого изучения и совершенствования.

В целом по России наблюдается увеличение площадей участвующих в земельном обороте на – 12,7%. Как и в анализируемом нами регионе, наибольший удельный вес по площади в структуре оборота земель страны занимают сделки совершенные с государственными и муниципальными землями до – 99,82% в 2001 г. Основой этих сделок традиционно является аренда. За анализируемый период площади земель продаваемых государством увеличились в 12,5 раза, причем, наблюдается тенденция постепенного нарастания количества проданных земель.

В частном секторе земельного рынка страны в динамике наблюдается значительное увеличение совокупных площадей в 2 раза. Данный рост произошел преимущественно за счет сделок залога (ипотеки), где площади закладываемых земель за исследуемый период возросли в 35,2 раза, а количество заключенных договоров залога увеличилось в 4,4 раза.

В настоящий момент развитие рынка земли в регионе и стране происходит очень нестабильно, о чем свидетельствуют результаты приведенного анализа. Сложившаяся ситуация объясняется множеством причин: консерватизм и нерешительность органов государственной власти при разработке и принятии законов, отсутствие четких организационных схем определяющих место и роль каждого субъекта в системе земельного ипотечного кредитования, сложная экономическая ситуация в сельском хозяйстве страны и региона, некомпетентность руководителей сельскохозяйственных предприятий в области кредитования и прочее.

При этом кроме рассмотренных факторов, влияющих на становление ипотечного кредита в сельском хозяйстве, существует еще одно значительное условие – уровень развития в стране и регионе банковских структур и их интерес к деятельности подобного рода. С 2000 года по 2006 год произошло увеличение сумм выданных кредитов в Ульяновской области в 2,9 раза, а просроченная задолженность увеличилась на 6,5%. Объемы выданных кредитов сельскому хозяйству увеличились в 8,3 раза, это увеличение, особенно в последний год, связано с реализацией приоритетного национального проекта «Развитие АПК». За исследуемый период увеличились суммы выдаваемых краткосрочных и долгосрочных кредитов соответственно на 69,1% и в 4 раза. Рост объемов долгосрочных кредитов позволяет говорить о положительных тенденциях в отраслях народного хозяйства региона. Однако, если сопоставить объемы выдаваемых кредитов, то можно заметить, что пока в регионе преобладает краткосрочное кредитование – 67,5% от общего количества выданных кредитов в 2006 году. Аналогично Ульяновской области в стране произошло становление и развитие ипотечного жилищного кредитования физических лиц. Проведенный анализ указывает на развитие кредитной активности в Ульяновской области и стране, особенно в последние годы, что связано с реализацией приоритетных национальных проектов «Образование», «Здоровье», «Развитие АПК», «Доступное

жилье».

Таким образом, нами рассмотрена необходимая ресурсная база Ульяновской области и страны с точки зрения возможности организации ипотечного кредита для сельскохозяйственных предприятий. Подводя итог важно отметить, что, несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию в сельском хозяйстве Ульяновской области, регион обладает достаточной ресурсной базой для развития ипотечного кредитования. Анализ активности кредитных организаций в сфере АПК показал, что банковские структуры способны и готовы принять данную форму кредитования при надлежащей организации и создании благоприятных условий.

Разработана организационная модель взаимоотношений субъектов ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения и методика применения дифференцированной (сезонной) процентной ставки

Для организации ипотечного кредитования в сельском хозяйстве России необходимы рационально обоснованные мероприятия позволяющие решить ряд проблем носящих организационный, социально-экономический, правовой и административный характер. Решение данных проблем нам видится следующим образом:

Первоначально необходимо обозначить всех участников ипотечных отношений и определить род их взаимоотношений друг с другом. Решение этой проблемы возможно на основе разработки модели построения взаимоотношений между участниками ипотечного кредитования в сельскохозяйственном производстве. Разработанная нами модель представлена на рисунке 1, где: Государственный фонд перераспределения земель (ГФПЗ); Федеральное агентство земельного кадастра и объектов недвижимости (ФАЗКиОН); Федеральная регистрационная палата (ФРП); Рынок земли (РЗ) (аукцион); Ипотечное агентство (агентство ипотечного жилищного кредитования – АИЖК); Первичный рынок ценных бумаг (I-й РЦБ); Страховые фонды (Стр. Ф); Пенсионные фонды (Пенс. Ф); Инвестиционные фонды (Инв. Ф); Негосударственные фонды (Негос. Ф); Прочие фонды (Проч. Ф); Вторичный рынок ценных бумаг (II-й РЦБ); Транснациональные корпорации (ТНК); Энергетические компании (Энерг. к); Продовольственные компании (Прод. к); Прочие компании (Проч. к).

Эта модель позволяет наглядно и доступно объяснить (руководителям заинтересованных предприятий и организаций) место каждого участника и характер его отношений с другими участниками в системе ипотечных отношений под залог сельскохозяйственных угодий.

В процессе организации ипотечного кредитования в сельском хозяйстве появится необходимость в разработке специальных ипотечных ссуд. Данную проблему мы предлагаем решить следующим образом. Поскольку сезонность в сельском хозяйстве оказывает значительное влияние на товаропроизводителей этой отрасли, выплату процентов по кредиту мы предлагаем дифференцировать в течение года (рис. 2). Минимальные выплаты приходятся на конец зимних и на весенние месяцы, (0,5-0,67% аннуитетных платежей с февраль по май) именно в этот период сельскохозяйственные товаропроизводители получают наименьшее

количество доходов от производственной деятельности, из-за высоких затрат на закупку сырья и материалов под будущие посевы.

Максимальные выплаты приходятся на конец лета и осень (1,92% аннуитетных платежей) в августе, сентябре) – период уборочной компании. Процентные ставки на ипотечном рынке Западной Европы и Америки колеблются от 5 до 12% годовых в среднем. В России ставка за ипотечный кредит в жилищном строительстве составляет 14% годовых. Поскольку в настоящее время ипотечное кредитование в сельском хозяйстве еще не сформировалось, то эта ставка явилась основой при разработке предлагаемой нами сезонной ипотечной ссуды, представленной в виде диаграммы. Ежемесячные процентные выплаты представленные на диаграмме рассчитаны без учета выплат основного долга.

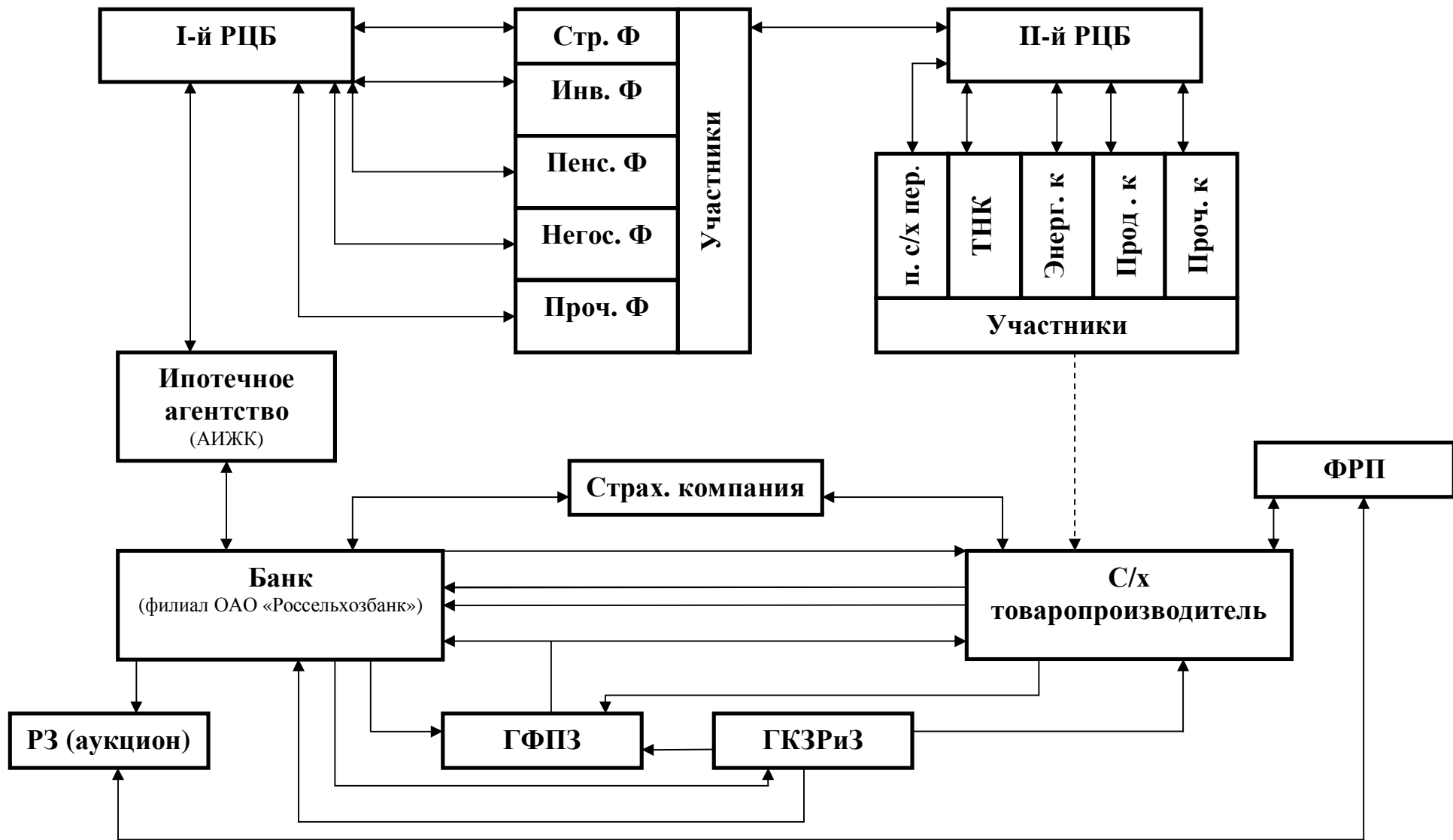


Рис. 1 – Модель построения взаимоотношений между участниками ипотечного кредитования в аграрном производстве

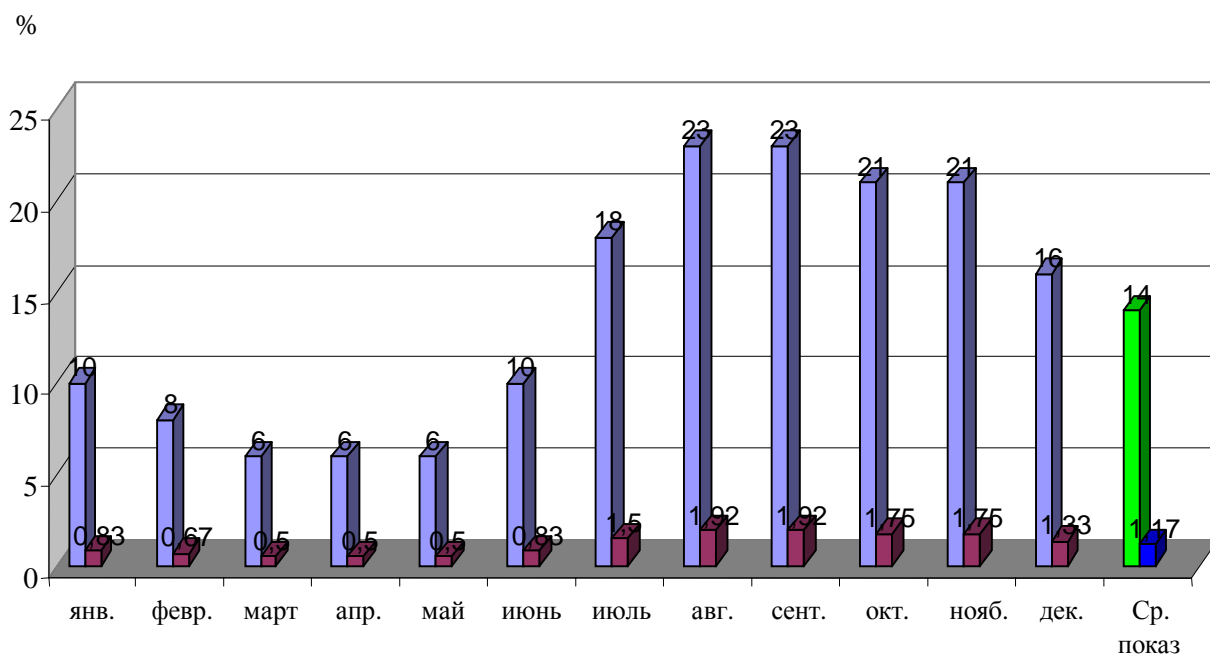


Рис. 2 – Схема сезонных выплат по ипотечной ссуде для сельскохозяйственных предприятий

■ тек. А %
■ тек. АП %
■ ср. А %
■ ср. АП %

где тек. А – текущий аннуитет, тек. АП – текущий аннуитетный платеж, ср. А – среднегодовой аннуитет, ср. АП – среднегодовой аннуитетный платеж.

Подводя итог необходимо отметить, что отличие представленной нам модели от уже существующих иностранных и отечественных, заключается в том, что она позволит с минимальными организационными затратами реализовать на практике ипотечный механизм, так как в настоящий момент все необходимые для ее функционирования субъекты уже существуют. Представленная модель максимально приближена к условиям российской действительности. Также она может быть использована в качестве графического комментария к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку в разделе залог (ипотека) земель указанного закона на современном этапе нет графического комментария.

Методика применения дифференцированной процентной ставки при изменении экономической ситуации позволяет изменять выплату аннуитетных платежей в течение года.

Разработана трехуровневая система андеррайтинга потенциальных заемщиков в аграрном производстве

Эффективное функционирование механизма ипотеки невозможно без наличия ряда оценочных показателей характеризующих этот процесс. Показатели должны полно отражать возможности вероятного заемщика. Поэтому нами разработана

трехуровневая система андеррайтинга потенциальных заемщиков в аграрном производстве. Мы предлагаем проводить андеррайтинг заемщиков (оценивать ипотечную кредитоспособность сельскохозяйственных товаропроизводителей) в три этапа.

На первом этапе оцениваются возможности сельскохозяйственных предприятий обслуживать ипотечный кредит. Оценка ипотечной платежеспособности строится на основе следующих показателей: коэффициент ипотечной платежеспособности, сумма ипотечного кредита, коэффициент покрытия долга. Первый показатель применяется для оценки платежеспособности физических лиц при жилищном ипотечном кредитовании и соответственно его использование в нашем случае будет иметь свои специфические особенности. Сумма ипотечного кредита так же является расчетным показателем и используется в жилищной ипотеке, более того, учеными-экономистами разрабатываются аналогичные показатели и для применения в сельскохозяйственной сфере. Коэффициент покрытия долга также имеет схожий показатель в ипотечном жилищно-строительном кредитовании физических лиц, мы предлагаем использовать его, но с учетом особенностей сельскохозяйственных предприятий.

На втором этапе андеррайтинга происходит экономическая оценка сельскохозяйственных угодий, которые предполагается использовать в качестве залога. В ходе этого определяется уровень эффективности использования предприятием сельхозугодий и соответственно решение об увеличении или уменьшении страхового тарифа.

На завершающем третьем этапе андеррайтинга заемщиков проводится оценка их деловой активности. Результатом оценки является коэффициент девиации, использование которого корректирует окончательную сумму ипотечного кредита. Оценка деловой активности включает в себя ряд критериев, которые оказывают влияние на кредитоспособность заемщика в большей или меньшей степени и, соответственно, имеют разную балльную оценку. Максимальная сумма баллов по результатам оценки может достигать – 2, а минимальная – 0. Если по результатам оценки деловой активности у заемщика сумма баллов составит от 0 до 0,99, то данное предприятие не может рассчитывать на получение кредита. Если от 1 до 2, то сумма ипотечного кредита (*СИК*) определяется произведением суммы минимального ипотечного кредита (*MinИК*) на коэффициент девиации (*d*):

$$СИК = MinИК * d \quad (1)$$

Важным отличием разработанной трехуровневой системы андеррайтинга потенциальных заемщиков от имеющихся современных заключается в том, что она рассчитана для юридических лиц занимающихся аграрным производством. Три уровня системы позволяют комплексно оценить такие показатели как платежеспособность, эффективность использования закладываемых земель, деловая активность предприятия и принять на их основе решение о кредитовании того или иного заемщика.

Обоснована методика расчета ипотечного кредита с учетом размеров землепользования и финансового состояния аграрных предприятий
Предложенные в диссертационном исследовании идеи и разработки нуждались

в методическом обосновании и апробации. Для чего нами было выборочно использовано 102 сельскохозяйственных предприятия Ульяновской области. Возможность использования ими ипотечного кредита, как источника финансирования производственной деятельности и расчет его величины производился на основе анализа их финансово-хозяйственной деятельности за 2004 год. Поскольку именно этот период характеризуется началом реализации закона «О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных товаропроизводителей» на территории Ульяновской области.

Анализ финансовых результатов свидетельствует о том, что часть представленных в выборке аграрных предприятий находятся в рамках реализации программы по финансовому оздоровлению. На что указывает наличие у ряда предприятий чистой прибыли, при одновременном убытке от основной деятельности. Причиной данной метаморфозы является списание предприятиям-участникам программы значительных сумм их задолженности перед бюджетной системой. Таким образом, можно констатировать, что чистая прибыль в этих организациях имеет административную, а не экономическую природу. В данных условиях традиционные схемы оценки платежеспособности малоэффективны. Использование предложенных нами критериев ипотечной платежеспособности позволит оценить насколько универсальна и эффективна разработанная система ипотечного кредитования, так как не исключено, что мероприятия по оздоровлению сельскохозяйственных предприятий могут повториться.

Из 102-х сельскохозяйственных товаропроизводителей 57, что составляет 55,9%, получили чистую прибыль. Однако в нашей ситуации более важным является наличие прибыли от продаж, так как именно этот показатель имеет экономическую природу. С учетом этого условия было отобрано для дальнейшего андеррайтинга 34 сельскохозяйственных предприятия или 33,3% из числа потенциальных заемщиков.

Результаты первого этапа показывают, что сельскохозяйственные предприятия располагают различными сельхозугодиями, как по площади от 6 га до 35275 га, так и по качеству, о чем свидетельствует цена земли, колеблющаяся от 3233,4 руб./га до 23 655,4 руб./га. Данные рассчитанные на основании предложенных формул показывают, что имеющиеся у предприятий земельные ресурсы позволяют привлечь им ипотечной кредит, с учетом 40% от стоимости заложенного имущества, в размере от 30,8 тыс. руб. до 242 909,4 тыс. руб. Средняя сумма ипотечного кредита в расчете на 1 хозяйство составляет 26 902,8 тыс. руб.

Обобщающим показателем использования земельных ресурсов является эффективность использования сельскохозяйственных угодий, который показывает величину прибыли от основной деятельности в расчете на 1 га сельхозугодий. Данный показатель колеблется от 13,1 руб./га до 1716,9 руб./га, при среднем значении – 441,9 руб./га, что свидетельствует о разном уровне эффективности использования сельскохозяйственных угодий. Уровень рентабельности сельскохозяйственных угодий в исследуемых аграрных предприятиях низкий, только у шести товаропроизводителей он выше 10%. Таким образом, можно сделать вывод, что на современном этапе целесообразно снизить страховой тариф только шести предприятиям, у которых уровень рентабельности от 10% и выше. Это

позволит данной группе предприятий уменьшить их транзакционные издержки при оформлении договора об ипотеке, а также даст стимул остальным хозяйствам стремиться к повышению эффективности их деятельности. В настоящее время в выборке насчитывается 22 предприятия с уровнем рентабельности сельхозугодий от 1% до 10%, что составляет – 64,7%, и 6 – с уровнем ниже 1%.

Результаты третьего этапа андеррайтинга заемщиков, в ходе которого рассчитаны окончательная сумма ипотечного кредита, и приведены показатели, свидетельствующие о его эффективности по сравнению с традиционными методиками долгосрочного кредитования. Данные указывают на то, что при использовании коэффициента девиации, отражающего деловую активность предприятий-заемщиков, рассчитанная нами ранее, допустимая сумма ипотечного кредита может быть скорректирована следующим образом: из 34 сельскохозяйственных предприятий 4 могут рассчитывать на получение кредита в размере 80% стоимости заложенных сельхозугодий, что составляет 11,9% от общего количества аграрных предприятий в выборке.

Таким образом, при расчете окончательной величины ипотечного кредита были учтены все индивидуальные особенности потенциальных заемщиков, включая имеющиеся у них материальные ресурсы, а также степень их деловой активности.

Расчетная сумма ипотечного кредита по результатам третьего этапа андеррайтинга потенциальных заемщиков составила от 7,1 тыс. руб. до 177 561,4 тыс. руб., а средний размер ипотечного кредита составил 9673,5 тыс. руб.

Для сравнения мы рассчитали величину коэффициента текущей ликвидности хозяйств, которая является базовым показателем при оценке платежеспособности потенциальных заемщиков в классических схемах кредитования. На основании значения этого коэффициента 15 сельскохозяйственных предприятий не имеют возможности воспользоваться системой традиционного кредитования, поскольку их значение текущей ликвидности не отвечает норме и составляет менее 2,0. Еще у шести аграрных предприятий значение коэффициента не соответствует уровню их реальной платежеспособности, в связи с тем, что данные товаропроизводители попали под реструктуризацию задолженности, в результате чего значение этого и ряда других показателей традиционной платежеспособности оказался завышенным. Лишь 13 предприятий (38,2%) из рассматриваемой выборки, имеют возможность получить кредит исходя из тех требований, которые предъявляются банками в рамках современных методик оценки кредитоспособности.

Определен прогнозный эффект от реализации ипотечного кредитования и формы государственной поддержки

Мы представили прогнозный план, как будут развиваться события на земельном рынке в категории сделок залога если будет реализован механизм ипотечного кредитования в сельском хозяйстве Ульяновской области, а также если ипотечное кредитование не получит развития в регионе. Данные рисунка 3 отражают следующие тенденции:

- в случае если ипотечное кредитование не будет реализовано, то в 2006 году по данным метода экстраполяции будет заключено порядка 90 сделок залога земель;

- при реализации системы ипотечного кредитования можно ожидать увеличение количества сделок залога до 204 единиц, что в 2 раза больше.

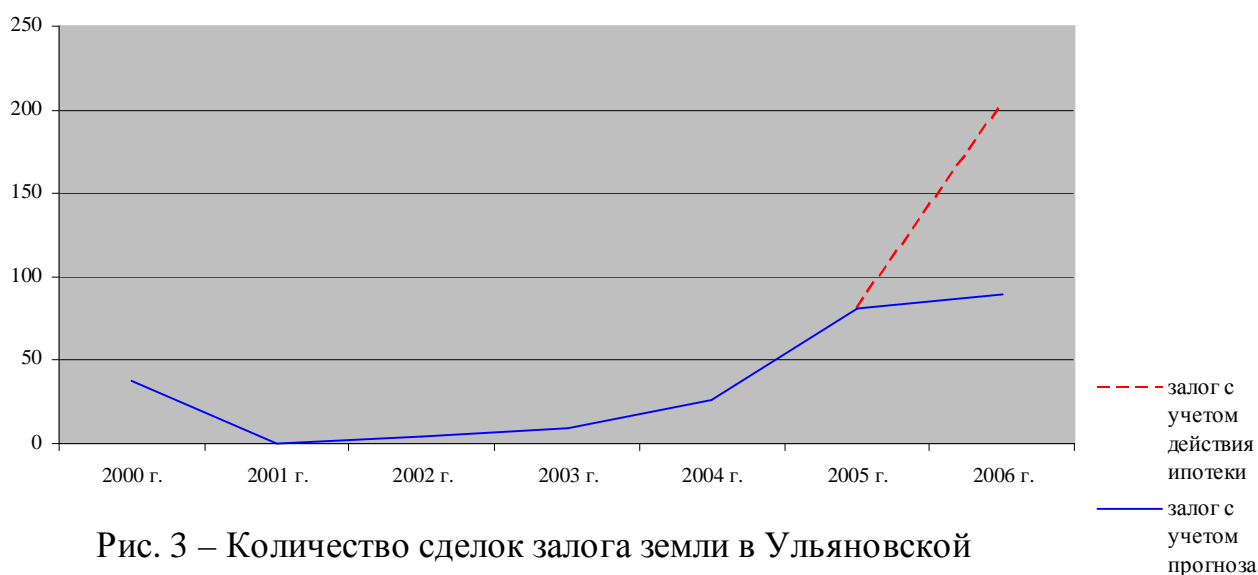


Рис. 3 – Количество сделок залога земли в Ульяновской области (ед.)

Внедрение механизма ипотечного кредитования в регионе позволит использовать в качестве залога 265,6 тыс. га сельскохозяйственных угодий, рисунок 4, что составит 22% от общей площади сельскохозяйственных угодий региона. Таким образом, частный сектор рынка земли увеличит свой удельный вес в структуре оборота земель вдвое.

График, представленный на рисунке 5, указывает на то, что при отсутствии системы ипотечного кредитования в сельском хозяйстве области средняя площадь сделок залога составит по прогнозам 0,25 га.

Однако, реализация земельного ипотечного кредитования повысит среднюю площадь сделок залога до 1302 га. Выше изложенные факты свидетельствуют о необходимости развития ипотечного кредитования в аграрном производстве не только в качестве источника привлечения финансовых ресурсов в эту отрасль, но и с целью развития земельного рынка, поскольку он является составной частью финансового рынка.



Рис. 4 – Общая площадь земли в сделках залога по Ульяновской области (га.)

При условии реализации мероприятий предложенных в работе по становлению и развитию земельного ипотечного кредитования в сельском хозяйстве, в 2007 году можно ожидать, что площадь сельскохозяйственных угодий не только не сократится, но и увеличится на 23,5 тыс. га, в том числе пашни на 18,8 тыс. га. Если предположить, что часть средств ипотечного кредита, а именно 50%, будет затрачена на приобретение и модернизацию основных производственных фондов то их стоимость увеличится на 8,8%.



Рис. 5 – Средняя площадь одной сделки залога в Ульяновской области (га.)

В деятельности финансово-кредитной системы региона произойдут следующие изменения: сумма выданных кредитов увеличится на 17,6%, объем кредитов, выданных аграрному сектору региона, увеличится в 3 раза по сравнению с 2006 годом, а ипотечных – в 4,8 раза.

Успешное решение вопросов связанных с организацией ипотеки под залог земель зависит от заинтересованности органов государственной власти на федеральном и региональном уровнях и их скоординированных действий. Мы предлагаем распределить их полномочия следующим образом.

На федеральном уровне необходимо:

- учредить по типу АИЖК самостоятельную государственную организацию, скупающую земельные закладные листы у филиалов ОАО «Россельхозбанк» для формирования пула закладных (ипотечных облигаций) и проводящих их котировку и выпуск на первичный рынок ценных бумаг;
- принять ряд законодательных актов регулирующих: процесс ипотечного кредитования под залог сельхозугодий; процесс отчуждения земель в случае неисполнения обязательств по кредиту залогодателем; оборот земель в стране и субъектах РФ; случаи при, которых органы государственной власти имеют право вмешиваться в процесс ипотечного кредитования; формы федеральной и региональной поддержки и прочее;
- организовать через средства массовой информации компанию, отражающую преимущества земельных ипотечных облигаций (наличие государственной гарантии и высокая ликвидность ценных бумаг);

- направить часть финансирования по проекту «Развитие АПК» на субсидирование транзакционных затрат при оформлении кредита заемщиками (особенно на начальном этапе);

- в перспективе принять законодательную базу по созданию и функционированию в России ипотечных банков.

На региональном уровне необходимо:

- обеспечить условия для скорейшего проведения межевания земельных долей, при чем межевание земельных долей граждан, внесших свою долю в качестве вноса в уставной фонд должно осуществляться частично за счет средств предприятия;

- подписать соглашения между Правительством Ульяновской области и Ульяновским филиалом ОАО «Россельхозбанк» по поводу сотрудничества в сфере ипотечного кредитования под залог земель, где будут оговорены права и обязанности сторон;

- создать земельный аукцион – позволяющий осуществлять торги земельными участками и контролировать оборот земель в регионе;

- учредить при Федеральном агентстве земельного кадастра и объектов недвижимости отдел по оценке закладываемых земель или унитарное государственное учреждение с теми же функциями;

- довести через средства массовой информации до сведения потенциальных заемщиков информацию о программе ипотечного кредитования в регионе, что обеспечит доступность и понимание данного процесса для потенциальных участников;

- подписать трехсторонний договор между Правительством Ульяновской области, Ульяновским филиалом ОАО «Россельхозбанк» и Государственным фондом перераспределении земель по поводу передачи сельхозугодий фонду в случае их невостребованности на земельном аукционе с частичной компенсацией убытков банку;

- изыскать средства для субсидирования транзакционных издержек при оформлении кредита заемщиками.

В рамках реализации национального проекта «Развитие АПК» предусматривается развитие земельного ипотечного кредитования для малых форм хозяйствования, с выделением на эти цели из федерального бюджета в 2006–2007 годах 1,3 млрд. руб. Имеется первый практический пример реализации данной программы в Самарской области. Первая сделка ипотеки была заключена КФХ, расположенном в Хворостянском районе. Сумма выданного ипотечного кредита составила 680 тыс. руб., под 2% годовых, при залоговой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий – 9 тыс. руб., и сроке использования кредита – 5 лет.

Мы считаем, что в дальнейшем условия представленные в национальном проекте распространятся и на другие частные формы хозяйствования на селе. Прежде всего, это должно затронуть коллективные ОПФ, традиционно развитые в России, и обеспечивающие в большей степени население страны продуктами питания. На современном этапе в национальном проекте по организации земельного ипотечного кредитования предполагается использовать ресурсы ОАО

«Россельхозбанк». Для этих целей государство принимает на себя обязательство субсидировать в размере 95% от ставки рефинансирования величину ссудного процента. Это позволит аграрным предприятиям получать ипотечный кредит в большем объеме и с меньшими аннуитетными платежами.

В соглашении «О сотрудничестве между Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и Ульяновской областью по реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК»» от 20 февраля 2006 года не рассматривается направление, связанное с реализацией ипотечного кредитования под залог земель в сельском хозяйстве. Это говорит о том, что на первоначальном этапе органы государственной власти не проявили должного интереса к данному направлению и не осознали его значимость для аграрной отрасли Ульяновской области. Однако, в процессе апробации результатов исследования отдельные положения по организации ипотечного кредитования под залог земель в регионе были включены в программу «Ускоренного социально-экономического развития Ульяновской области на 2006–2010 годы» и используются при разработке стратегии «Социально-экономического развития Ульяновской до 2020 года».

Список работ, опубликованных по теме диссертации:

По теме диссертационного исследования опубликовано 10 работ общим объемом 3,3 печ.л.

1. Пожарников А.В. Организация ипотечного кредитования и критерии ипотечной платежеспособности сельскохозяйственных предприятий // «Вестник Саратовского госагроуниверситета им. Н.И. Вавилова» – Саратов – 2006. – № 6 – С. 114 – 116.
2. Пожарников А.В. Ипотечное кредитование в сельском хозяйстве: опыт прошлого и современное состояние // Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Современное развитие АПК: региональный опыт, проблемы, перспективы». – Ч. 1. – Ульяновск, 2005. – С. 264 – 267.
3. Пожарников А.В. Особенности развития ипотечного кредита в сельском хозяйстве России // Материалы Межрегиональной научно-практической конференции «Молодые ученые в решении актуальных проблем современной науки». – Чебоксары, 2006. – С. 131 – 133.
4. Пожарников А.В., Бушов В.А. Роль и перспективы ипотечного кредитования при финансировании инновационных проектов в АПК // Материалы Международной научно-практической конференции молодых ученых «Молодежь и наука XXI века». – Ч. 1. – Ульяновск, 2006. – С. 12 – 14.
5. Пожарников А.В., Ковтун О.В. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий // Международный сборник научных трудов «Функционирование финансового механизма: стратегия и тактика». – Ульяновск, 2006. – С. 131 – 139.
6. Пожарников А.В. Ипотечное кредитование агропромышленного комплекса как одна из возможностей решения финансовых проблем // Материалы совета молодых ученых-экономистов при правительстве Ульяновской области. – Ульяновск, 2006. – С. 3 – 13.

7. Пожарников А.В. Влияние ипотечного кредитования в сельском хозяйстве на увеличение валового регионального продукта // Материалы совета молодых ученых-экономистов при правительстве Ульяновской области. – Ульяновск, 2006. – С. 14 – 21.
8. Пожарников А.В. Развитие ипотечного кредитования в сельском хозяйстве под залог земель // Материалы экономического форума «Современные тенденции региональной экономики». – Ульяновск, 2006. – С. 123 – 125.
9. Пожарников А.В., Шитов В.Н. Прогнозный эффект от внедрения критериев ипотечной платежеспособности в условиях Ульяновской области // Международный сборник научных трудов «Научный поиск молодежи XXI века» – Горки – 2006. – С. 64 – 65.
10. Пожарников А.В. Результаты андеррайтинга заемщиков на первом этапе при ипотечном кредитовании сельскохозяйственных товаропроизводителей Ульяновской области // Материалы II-й Открытой Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых «Молодежь и наука XXI века» Ч. 2 – Ульяновск – 2007 С. 362 – 367.