

На правах рукописи

Кочеткова Анна Викторовна

**УСЛОВИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ
СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ**

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

Автореферат
диссертации на соискание ученой
степени кандидата экономических наук

Москва
2011 год

Работа выполнена на кафедре «Банки и банковский менеджмент» в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

Научный руководитель	доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки Российской Федерации Валенцева Наталья Игоревна
Официальные оппоненты	доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки Российской Федерации Куликов Александр Георгиевич кандидат экономических наук, доцент Меликов Юрий Иосифович
Ведущая организация	ФГБОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов»

Защита состоится «15» декабря 2011г. в 12-00 часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 505.001.02 при ФГБОУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 49, ауд. 406.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГБОУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125993, г. Москва, Ленинградский проспект, д.49, комн. 203.

Автореферат разослан «14» ноября 2011г. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации «14» ноября 2011г. размещены на официальном сайте ФГБОУВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»: <http://www.fa.ru> и направлены для размещения в сети Интернет Министерством образования и науки Российской Федерации по адресу: referat_vak@mon.gov.ru

Ученый секретарь совета Д 505.001.02,
к.э.н., доцент

Е.Е. Смирнова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В странах с развитой рыночной экономикой земельная ипотека традиционно служит одним из важнейших инструментов обеспечения нормального функционирования кредитного механизма, надежной гарантией прав и законных интересов кредиторов. В Российской Федерации земельное ипотечное кредитование не получило должного развития в силу следующих обстоятельств:

- экономическая ситуация в стране не способствует заключению долгосрочных кредитных договоров с субъектами сельскохозяйственного производства из-за недостатка долгосрочных ресурсов у кредитных организаций и высокорискового характера этой отрасли;

- наличие ряда запретительных норм в российском законодательстве, сдерживающих развитие залога земель;

- отсутствие должного уровня гарантий для залогодержателя (кредитора) в ликвидности обеспечения кредита из-за многочисленных недоработок в регистрации и оформлении прав заемщика на землю;

- неразвитость земельного рынка и его инфраструктуры, что затрудняет определение рыночной стоимости земельных участков и их реализацию.

Тем не менее, развитие новых экономических отношений и предпринимательской инициативы в аграрном секторе объективно вызывают необходимость создания в сельском хозяйстве стабильной и активно функционирующей системы земельного ипотечного кредитования.

Главной целью формирования системы земельного ипотечного кредитования в России является создание эффективно работающего механизма обеспечения представителей сельскохозяйственного бизнеса доступными долгосрочными кредитными ресурсами на основе включения в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения. Актуальность данного вопроса подтверждается тем, что в 2006 году стартовал приоритетный национальный проект «Развитие АПК», разработанный Советом при Президенте Российской Федерации. Одной из мер по возрождению агропромышленного производства в рамках данного проекта является создание системы земельного ипотечного кредитования.

Функционирование указанной системы в России будет способствовать активной кредитной поддержке деятельности субъектов сельского хозяйства, развитию агропро-

мышленного производства и улучшению социально-экономических условий в данном секторе экономики.

В этой связи разработка научно-методических и практических вопросов, раскрывающих понятие системы земельного ипотечного кредитования, ее элементов и особенностей функционирования, а также выработка рекомендаций по определению направлений развития российской системы земельного ипотечного кредитования с учетом зарубежного опыта и практики поземельного кредитования дореволюционной России являются важной и актуальной проблемой.

Степень научной разработанности темы исследования. Данная проблема затрагивает широкий круг вопросов развития финансово-кредитных отношений.

С точки зрения теории кредита, его форм и методов использования особую значимость имеют труды таких ученых, как И.Е. Ададулов, Г.Н. Белоглазова, Н.И. Валенцева, В.С. Геращенко, И.И. Клочков, Н.Б. Косарева, А.Г. Куликов, О.И. Лаврушин, И.А. Разумова, Л.И. Рябченко, В.А. Савинова, В.А. Челноков.

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, С.И. Мутовина, Л.М. Резвановой, А.В. Пожарникова, Ю.В. Трушина, С.Л. Шварца, И.А. Штыровой и др.

Среди работ, посвященных становлению и развитию земельного ипотечного кредитования дореволюционной России и западных государств, следует отметить научные труды С.В. Бородаевского, Л.В. Гантовера, М.Я. Герценштейна, А.М. Гурьева, А.П. Корелина, В.Д. Мехрякова, В.В. Морачевского, Н.А. Проскуряковой, Д.И. Рихтера, Я.А. Сербиновича, Л.В. Ходского, С.С. Хрулева 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. Иконичкой, Н.И. Кресниковой, О.Б. Лепке, П.Ф. Лойко, Е.Г. Пашенко, В.И. Петрова, В.Н. Хлыстуна, Н.И. Шагайды, А.М. Югая и др.

Несмотря на высокую степень значимости результатов, полученных учеными и практиками в этой области, комплексного исследования, освещающего проблемы развития системы земельного ипотечного кредитования не проводилось. Существуют работы, касающиеся отдельных сторон истории развития и современной практики земельного ипотечного кредитования, особенностей залога земель сельскохозяйственно-

го назначения, проблем секьюритизации банковских активов и др. Практически отсутствуют исследования теоретических основ системы земельного ипотечного кредитования, особенностей построения системы земельного ипотечного кредитования в современных российских условиях: объектов земельного ипотечного кредитования и специфики его механизма, системы управления комплексным риском при кредитовании под залог земли.

Цель исследования состоит в формировании и научном обосновании условий и направлений развития системы земельного ипотечного кредитования.

Для достижения указанной цели потребовалось решить следующие задачи, определившие структуру и направления исследования:

1. Раскрыть теоретические основы функционирования системы земельного ипотечного кредитования в современных условиях.

2. Дать сравнительную характеристику существующей практики земельного ипотечного кредитования в России и за рубежом для выявления условий его эффективности.

3. Обосновать направления развития системы земельного ипотечного кредитования в России: ее субъектов (кредитных институтов и инфраструктуры), механизма земельного ипотечного кредитования (объектов и методов кредитования, управления комплексным риском кредитных организаций).

4. Разработать критерии дифференциации объектов и раскрыть специфику механизма земельного ипотечного кредитования, связанного с типом заемщика.

5. Оценить достаточность правовой базы функционирования системы земельного ипотечного кредитования и предложить меры по ее совершенствованию.

6. Разработать модель земельного ипотечного кредитования.

Объектом исследования является российская и зарубежная системы земельного ипотечного кредитования.

Предметом исследования являются модели и методы земельного ипотечного кредитования.

Методологическую и теоретическую основу диссертационного исследования составили труды российских и зарубежных авторов, диссертационные работы в области банковского дела, риск-менеджмента и истории ипотечного кредитования, а также законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие порядок кредитования, ипотеку и операции с земельными участками.

Методология исследования базируется на использовании общепризнанных научных методов и приемов: логики, сравнения, группировки, абстрагирования, анализа, что обеспечивает его целостность, всесторонность и достоверность.

Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК Российской Федерации (по экономическим наукам). Диссертация выполнена в рамках специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит Паспорта специальностей ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации (по экономическим наукам).

Информационную базу исследования составили статистические данные Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, финансовая отчетность ОАО «Россельхозбанк», периодические издания и научные публикации, аналитические материалы информационных агентств, касающиеся обзора рынка земли и др.

Научная новизна работы заключается в формировании и обосновании комплекса теоретико-методологических положений по совершенствованию системы земельного ипотечного кредитования в России.

Наиболее существенные научные результаты состоят в следующем:

1. Раскрыта специфика системы земельного ипотечного кредитования, связанная с субъектами этой системы и механизмом кредитования, в функционировании которого особую роль играют инфраструктурные элементы.

2. Определены основные направления развития зарубежной и российской дореволюционной систем земельного ипотечного кредитования, которые позволяют сделать выводы о приоритетах в формах залога, разнообразии целей кредитования под залог земли и эффективности способов привлечения ресурсов для целей кредитования, необходимости развития учреждений поземельного кредита.

3. Выявлены особенности условий развития системы земельного ипотечного кредитования в современной России, связанные с начальной стадией формирования этой системы, неразвитостью земельного рынка и инфраструктуры земельного ипотечного кредитования, отсутствием специализированных земельно-ипотечных институтов, недостаточным развитием инструментов по мобилизации кредитных ресурсов и управлению рисками, недостатками правовой базы, сдерживающими развитие данной системы.

4. Предложена и обоснована модель современного механизма земельно-ипотечного кредитования, особенностью которой по сравнению с действующей практикой являются расширение и дифференциация объектов кредитования в зависимости от типа заемщика.

5. Выявлены причины недостаточно высокого качества залога земли, связанные с несоответствием рыночной и кадастровой стоимостей, и предложены меры по совершенствованию оценки рыночной стоимости предмета залога (развитие института независимых оценщиков, специализирующихся, преимущественно, на оценке земель сельскохозяйственного назначения, формирование единой информационной базы всесторонних данных о земле, объектах недвижимости, их собственниках и др.).

6. На основе оценки современной системы земельного ипотечного кредитования разработаны ключевые направления ее развития:

- создание сети специализированных земельных банков, приоритетным направлением деятельности которых являются выдача земельно-ипотечных ссуд и выпуск ипотечных ценных бумаг;

- осуществление государственной поддержки, учитывающей потребности основных участников земельного ипотечного кредитования;

- совершенствование правовой базы земельного ипотечного кредитования в части расширения видов залога, а также разработки специализированных законов и нормативно-правовых актов, связанных с залогом земель сельскохозяйственного назначения и новыми инструментами мобилизации ресурсов;

- осуществление мер по повышению качества оценки рыночной стоимости земель;

- совершенствование системы управления комплексным банковским риском при земельном ипотечном кредитовании;

- предложена модель земельного ипотечного кредитования, адаптированная к современным условиям и учитывающая особенности деятельности субъектов АПК.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что выполненная работа вносит вклад в развитие теории ипотечного кредита, углубляет представление об общих чертах и специфике систем кредитования, определяет условия и направления развития земельного ипотечного кредитования в России.

Практическая значимость исследования определяется тем, что положения и выводы, составляющие научную новизну исследования, ориентированы на широкое использование при совершенствовании системы земельного ипотечного кредитования.

Практическое значение имеют:

- предложения по дифференциации объектов земельного ипотечного кредитования в зависимости от типа заемщика;
- выделение и обоснование этапов формирования системы земельного ипотечного кредитования в современной России;
- рекомендации по развитию и совершенствованию действующего российского законодательства, регулирующего земельные отношения, ипотечное кредитование, эмиссию и обращение ипотечных ценных бумаг, сделки по секьюритизации земельно-ипотечных активов;
- меры по совершенствованию оценки рыночной стоимости земельных участков, являющихся обеспечением ипотечного кредита;
- совершенствование системы управления комплексным банковским риском при земельном ипотечном кредитовании.

Предложения по дифференциации объектов кредитования в зависимости от типа заемщика и система управления комплексным риском при земельном ипотечном кредитовании могут быть рекомендованы для внедрения в практическую деятельность российских коммерческих банков.

Материалы исследования позволят расширить содержание учебных дисциплин таких, как «Организация деятельности коммерческого банка» и «Банковский менеджмент».

Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертация выполнена в рамках комплексной темы Финансового университета «Инновационное развитие России: социально-экономическая стратегия и финансовая политика» по кафедральной подтеме «Модернизация банковской политики в целях стимулирования инновационного развития экономики России».

Результаты исследования докладывались и получили одобрение на «круглых столах» аспирантов Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации на тему: "Российский финансовый рынок и его роль в инновационном развитии экономики" 9 февраля 2008 года (Москва), "Роль банков в инновационном развитии экономики России" 14 марта 2009 года (Москва), а также на Международной конференции молодых ученых и специалистов, посвященной 145-летию РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева 1 июня 2010 года (Москва).

Практические положения диссертации в части разработанной автором методики оценки риска кредитного портфеля банка и рекомендаций по совершенствованию

оценки предмета залога (земельного участка) используются в деятельности ОАО «Ханты-Мансийский банк» и АКБ «ИРС» (ЗАО) при подготовке рабочих методик и регламентов.

Результаты работы в части понятия и структуры системы земельного ипотечного кредитования, специфики ее функционирования, особенностей механизма кредитования в рамках этой системы используются кафедрой «Банки и банковский менеджмент» ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в преподавании учебной дисциплины «Организация деятельности коммерческого банка».

Публикации. По теме диссертации опубликовано 4 работы общим объемом 1,48 п.л. (весь объем авторский), в том числе 3 работы авторским объемом 1,28 п.л. – в журналах, определенных ВАК.

Структура и объем диссертации обусловлены объектом, предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии и приложений (таблица 1). Основной объем диссертации 184 страницы. Библиографический список включает 165 наименований.

Таблица 1. Структура диссертационной работы

Наименование глав	Наименование параграфов	Количество	
		таблиц	рисунков
Введение		-	-
Глава 1. Теоретические основы системы земельного ипотечного кредитования	1.1. Содержание и особенности земельного ипотечного кредита	-	-
	1.2. Система земельного ипотечного кредитования и содержание ее элементов	-	-
	1.3. Условия развития земельного ипотечного кредитования	3	-
Глава 2. Анализ российской и зарубежной практики земельного ипотечного кредитования	2.1. Направления развития системы земельного ипотечного кредитования за рубежом	-	-
	2.2. Исторический опыт создания и функционирования системы земельного ипотечного кредитования в до-революционной России	-	-
	2.3. Особенности функционирования системы земельного ипотечного кредитования в современной России	4	-

Глава 3. Направления развития системы земельного ипотечного кредитования в России	3.1. Характеристика правовой базы земельного ипотечного кредитования в России	-	-
	3.2. Специфика обеспечения при земельном ипотечном кредитовании и особенности его оценки	1	-
	3.3. Система управления комплексным риском банка, возникающим при кредитовании под залог земли	2	1
Заключение		-	-
Библиография		-	-
Приложения		11	6
Всего:		21	7

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В соответствии с поставленными задачами и целью работы в диссертации рассмотрены несколько групп проблем.

Первая группа проблем связана с исследованием теоретических основ системы земельного ипотечного кредитования. Таковыми являются:

1. Особенности земельного ипотечного кредита. Земельный ипотечный кредит является видом ипотечного кредита. Последнее трактуется как самостоятельная форма в силу ряда причин:

- широкий перечень заемщиков, являющихся владельцами недвижимости, обуславливает возникновение и развитие отдельных видов ипотечных кредитов для удовлетворения нужд разных классов заемщиков: жилищные ипотечные кредиты, земельные ипотечные кредиты, ипотечные кредиты под залог коммерческой недвижимости и др.;

- ипотечные кредиты в обязательном порядке сочетают в себе ряд особых характеристик: наличие обеспечения в виде недвижимости, строго целевой характер ссуды, длительный срок кредитования, что определяет специфику механизма возврата кредита;

- выдача ипотечного кредита требует обязательного участия в процессе кредитования инфраструктурных элементов (оценочных и страховых компаний, нотариальных контор, рейтинговых агентств и др.);

- специфичная правовая основа: при выдаче ипотечных ссуд помимо общепанковского законодательства используются специализированные ипотечные законы (об ипотеке (залоге недвижимости), об ипотечных ценных бумагах).

Данные характеристики в полной мере присущи земельному ипотечному кредиту как виду ипотечного кредита.

Основная особенность земельного ипотечного кредита, отличающая его от других видов ипотечного кредита, заключается в предмете залога. Залоговый потенциал для целей ипотеки в основном составляют земельные участки сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования и охраны, присущим этой категории земель (см. рисунок 1).

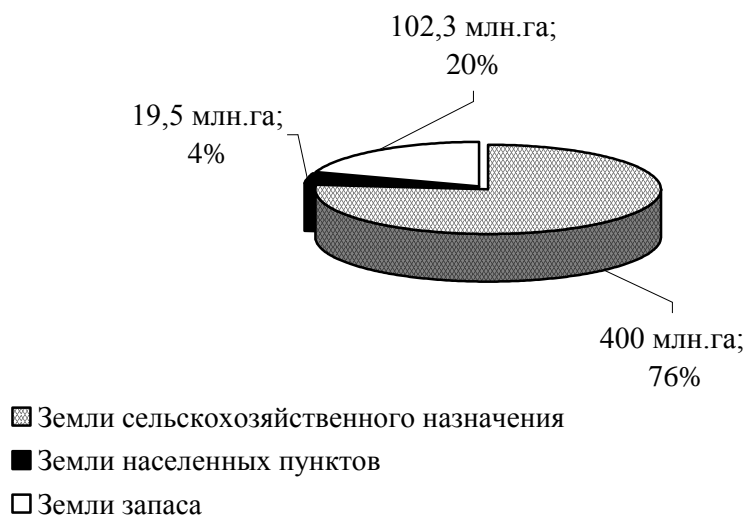


Рисунок 1. Залоговый потенциал земельного ипотечного кредитования в России¹.

Отсюда следует целый ряд законодательных ограничений на использование данного залога:

- земля представляет собой большую ценность как природный ресурс, поэтому права на нее подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»²;
- запрет на ипотеку земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности³;
- необходимость сохранения связи между земельным участком из состава земель сельскохозяйственного назначения и находящимся на нем объектом недвижимости⁴;

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2009 г. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010 – с. 9.

² Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) № 51-ФЗ от 30.11.1994; ст. 4 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997;

³ Ст. 63 Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998.

⁴ Там же, ст. 64.

▪ при обороте земель сельскохозяйственного назначения необходимо сохранение целевого использования земельных участков, ограничение (установление максимального размера) площади участка в собственности одного гражданина или юридического лица на территории одного муниципального района и др⁵.

Данные особенности предмета залога определяют состав элементов системы земельного ипотечного кредитования.

2. Понятие «системы земельного ипотечного кредитования». Система земельного ипотечного кредитования представляет собой совокупность институтов и механизмов реализации особой формы кредитных отношений, находящихся во взаимосвязи между собой и образующих некую целостность, которая обеспечивает передачу ресурсов на ипотечном рынке от кредиторов к заемщикам под залог земли с активным участием инфраструктурных элементов».

Элементами системы земельного ипотечного кредитования являются:

а) субъекты системы земельного ипотечного кредитования (кредиторы, заемщики и инфраструктурные элементы);

б) механизм кредитования (объект, метод и условия кредитования, обеспечение кредита, управление комплексным риском банка).

3. Содержание основных элементов системы земельного ипотечного кредитования. Системообразующим элементом механизма земельного ипотечного кредитования являются объекты кредитования. На сегодняшний день кредитными организациями введен широкий перечень объектов кредитования для сельскохозяйственных производителей: приобретаемая техника и оборудование, создание и модернизация инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство жилья для граждан, работающих в сельской местности, приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, проведение сезонных работ, приобретение зерна и др. Необходимо дифференцировать объекты кредитования в зависимости от типа заемщика, а также расширить их перечень (см. таблицу 2):

▪ для крупных и средних сельскохозяйственных предприятий в зависимости от целей кредитования (осуществление капитальных затрат для создания и развития материально-технической базы сельскохозяйственного производства, его инфраструктуры, осуществление текущих затрат сельскохозяйственного производства) объектами кредитования выступают: покупка земли, строительство инфраструктуры и социальных

⁵ П. 3 ст. 1 Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002.

учреждений, проекты по расширению и реконструкции крупных сельскохозяйственных комплексов, улучшение качества земельных угодий, приобретение племенного скота, посадка многолетних насаждений, закладка питомников, затраты растениеводства, животноводства, вспомогательных производств и др.;

- для малого и микробизнеса в сфере АПК можно предложить земельно-ипотечные ссуды на развитие бизнеса, при которых объектами кредитования могут быть покупка земли, скота и птицы, специализированных машин и оборудования, строительство сооружений и коммуникаций, а также временные финансовые затруднения, связанные с разрывом в платежном обороте;

- для физических лиц актуальными являются земельно-ипотечные ссуды на осуществление текущих сельскохозяйственных расходов и капитальных затрат: покупка земли, новое строительство и реконструкция существующих сооружений, покупка техники и оборудования, на газификацию и электрификацию жилища.

Таблица 2. Особенности механизма кредитования, связанные с типом заемщика

Тип заемщика	Особенности механизма кредитования	
	Объект кредитования	Метод кредитования
Крупные сельскохозяйственные предприятия	Строительство инфраструктуры и социальных учреждений	Проектное финансирование, при котором риск кредитования распределяется между участниками проекта и минимизирует риск кредитора
	Расширение и реконструкция крупных сельскохозяйственных комплексов	
Средние сельскохозяйственные предприятия	Приобретение племенного скота, птицы	Кредитная линия, поскольку заемщик нуждается в постоянном привлечении заемных средств.
	Посадка многолетних насаждений, закладка питомников	Время погашения задолженности по кредитам определяется не изменением состояния каждого частного объекта кредитования, а совокупным результатом по всем объектам
	Затраты растениеводства, животноводства, вспомогательных производств	
Мелкие сельскохозяйственные предприятия	Улучшение качества земельных угодий	Разовое зачисление денежных средств на расчетный счет

	Покупка техники и оборудования	
	Разрывы в платежном обороте	
Физические лица	Новое строительство и реконструкция существующих сооружений	Разовое зачисление денежных средств на текущий счет заемщика или выдача денежных средств через кассу банка
	Покупка земли	
	Газификация и электрификация жилища	

Важными составляющими управления комплексным риском банка является проведение идентификации рисков заемщика и продукта на начальном этапе управления рисками, а также оценка риска по каждой отдельной ссуде и совокупного риска портфеля выданных ссуд. Среди методов идентификации риска заемщика следует выделить: проверку документации заемщика на полноту, подлинность, анализ информации, предоставленной заемщиком, проверку его кредитной истории, подтверждение заявленного финансового положения заемщика, выездную и документарную проверку наличия и состояния предмета залога (земельного участка). Методами идентификации риска продукта являются: анализ источников и величины доходов и расходов заемщика с целью определения допустимого размера ссуды и величины ежемесячных платежей, проверка достоверности определения независимым оценщиком стоимости земельного участка, оценка достаточности объекта залога для возврата ссуды.

В процесс управления рисками при земельно-ипотечном кредитовании особую роль приобретают методы регулирования отраслевого риска, в частности риска влияния опасных природных явлений на урожайность сельскохозяйственных культур. С этой целью получила развитие государственная программа страхования сельскохозяйственного урожая.

Вторая группа проблем посвящена анализу российской и зарубежной практики земельного ипотечного кредитования. На основе изучения зарубежного опыта и практики поземельного кредитования в дореволюционной России можно сделать вывод, что развитие указанных систем земельного ипотечного кредитования происходило по схожим направлениям: эволюционное развитие форм залога земли, развитие форм документарного отражения залоговых операций, смена целей кредитования от потребительских к производственным, появление учреждений поземельного кредита, развитие форм мобилизации ресурсов для земельного ипотечного кредитования.

В работе выделены особенности российской дореволюционной системы земельного ипотечного кредитования.

1. Оценка предмета залога (объем ссуды определялся не количеством земли или размером получаемого от нее дохода, а исходя из примерной оценки принадлежащих помещику крепостных душ).

2. Длительный период формирования залогового законодательства в связи с периодическим введением разного рода запретов: на залог недвижимости, запреты на выдачу процентных ссуд, запрет на залог помещичьих земель.

3. Основным звеном системы земельного ипотечного кредитования дореволюционной России выступали государственные земельные, которые имели особенность: они создавались исключительно для поддержки правящего сословия – дворян. Кроме того, банки не функционировали одновременно: каждый последующий банк возникал в результате банкротства предыдущего и был призван взять на себя все его долги и обязательства.

4. После отмены крепостного права, в 1882 году, был создан земельный банк, специализирующийся на кредитовании крестьян - Крестьянский поземельный банк. Его основной целью было кредитование русского крестьянства на покупку помещичьих земель.

5. Распространенной формой мобилизации ресурсов для земельного ипотечного кредитования в Российской империи выступали казенные средства. Причем в отличие от западной системы, где государство выдавало деньги в виде займа, российская казна финансировала земельные банки безвозмездно. Данное обстоятельство никак не мотивировало банки на ведение разумной кредитной политики и являлось тормозом в развитии земельного ипотечного кредитования.

6. Впервые в мировой практике российское государство оказывало поддержку сельскохозяйственным товаропроизводителям, путем выдачи долгосрочных специализированных земельно-ипотечных кредитов исключительно на сельскохозяйственные цели – мелиоративные кредиты. Законодательством был утвержден широкий перечень земельно-ипотечных продуктов, каждый из которых имел свои условия кредитования. Такими продуктами выступали: осуществление оросительных, обводнительных и осушительных работ, укрепление берегов рек и оврагов, разведение садов и виноградников, лесоразведение, устройство виноделен и приобретение винодельческого инвентаря, устройство сельскохозяйственных заведений, покупка племенного скота. Кроме того, внедрялась практика предоставления заемщиком сметы затрат проекта будущего

финансирования и мониторинг кредитором ее выполнения, состояния предмета залога и целевого характера использования заемщиком ссуженных средств.

На основе изучения исторического опыта поземельного кредитования можно сделать вывод, что для развития системы земельного ипотечного кредитования необходимы специализированные банки, осуществляющие операции по кредитованию под залог земли, которые должны характеризоваться не только отраслевыми приоритетами в кредитовании, но и использованием инструментов по мобилизации ресурсов и управлению рисками. Практика показывает, что объекты земельного ипотечного кредитования не сводятся к покупке земли. Залогом может выступать как приобретаемый земельный участок, так и земельный надел, находящийся в собственности у заемщика.

Кроме того, важную роль в функционировании системы земельного ипотечного кредитования играет государственная поддержка. Однако необходимо обеспечить систему мер по рациональному использованию государственных средств. С этой целью представляется возможным осуществлять финансирование кредитных организаций, занимающихся земельно-ипотечным кредитованием. Поскольку банки, в первую очередь, нацелены на прибыльность осуществляемых ими операций и имеют опыт мониторинга и контроля платежеспособности заемщиков, управления банковскими рисками, что способствует эффективности их деятельности.

Третья группа проблем связана с исследованием особенностей функционирования современной российской системы земельного ипотечного кредитования. На основе анализа современной практики кредитования сферы АПК и состояния земельного рынка в России можно констатировать, что российская система земельного ипотечного кредитования находится на стадии становления. Во-первых, *не развит земельный рынок*: в России земельный рынок функционирует в основном за счет передачи государственных и муниципальных земель в аренду, сделки по залогоу земель составляют мизерную долю - 0,9% от общего количества сделок с землей)⁶.

Во-вторых, *отсутствуют земельные банки*, имеющие правовой статус специализированных ипотечных институтов, деятельность которых была бы ограничена малорисковыми банковскими операциями и эмиссией ипотечных ценных бумаг, а также обеспечивалась государственной поддержкой. На сегодняшний момент потенциальными кредиторами по земельно-ипотечным ссудам выступают универсальные банки, кредитующие сферу АПК (Россельхозбанк, Сбербанк России, Внешэкономбанк, Внеш-

⁶ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2009 г. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010 – с. 160.

торгбанк, Газпромбанк, МДМ-банк). ОАО «Россельхозбанк» имеет достаточный опыт кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, осуществляет выдачу земельно-ипотечных кредитов. По данным на 01.01.2009 кредитный портфель Банка, сформированный за счет земельно-ипотечных ссуд, составил 20,1 млрд. рублей. На указанную дату действовало 365 кредитных договоров, а площадь земель в ипотеке составила 589 тыс. га⁷. Кроме того, ежегодно из федерального бюджета выделяются денежные средства, направленные на увеличение уставного капитала ОАО «Россельхозбанк», для осуществления последним активных операций. Так, в 2008 и 2009 гг. данные суммы составили 33,5 млрд. и 45,83 млрд. рублей соответственно⁸. Функциональное звено Россельхозбанка, занимающееся земельным кредитованием, может перерасти в самостоятельный специализированный ипотечный банк.

В-третьих, *инфраструктура земельного ипотечного кредитования слабо развита*: недостаток независимых оценщиков, страховых компаний и консалтинговых агентств, специализирующихся на земельных отношениях; землеустроительных и межевых организаций, осуществляющих техническое и экономическое сопровождение сделок. Кроме того, отсутствуют такие необходимые элементы инфраструктуры, как земельные суд и инспекция, способные принимать квалифицированные решения земельных вопросов, осуществлять защиту прав владельцев земельных участков и обеспечивать соблюдение норм земельного законодательства.

Однако существуют субъекты земельных отношений, которые могут быть участниками российской системы земельного ипотечного кредитования. Таковыми являются фонд перераспределения земель, сформированный из бесхозных участков земель сельскохозяйственного назначения, с целью дальнейшего их введения в сельскохозяйственный оборот. По состоянию на 01.01.2010 количество земель сельскохозяйственного назначения в составе фонда перераспределения составило 50 753,4 тыс. га⁹. Данные угодья являются подспорьем для формирования залоговой базы для целей земельного ипотечного кредитования. В этом ключе исключительно важным является опыт Белгородской области по консолидации продуктивных земель в руках государства: учрежден «Фонд государственного имущества Белгородской области», который от лица субъекта Российской Федерации уполномочен приобретать земельные доли граждан с целью пе-

⁷ Трушин Ю.В. О роли системы кредитования в экономическом регулировании сельского хозяйства. - М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2010 – с. 165.

⁸ Федеральный закон N 255-ФЗ «Об исполнении федерального бюджета за 2009 год» от 03.10.2010; Федеральный закон N 382-ФЗ "Об исполнении федерального бюджета за 2008 год" от 28.12.2009.

⁹ Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2010 - с. 8.

редачи их в управление ОАО «Белгородский земельный фонд» для дальнейшего использования в сельскохозяйственном производстве. Учреждение подобного фонда на государственном уровне способствовало бы эффективному распределению земельных ресурсов, пригодных для сельского хозяйства, не только за счет бесхозных земель, но и за счет выкупа земельных долей у граждан.

В 2009 году была создана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которую для целей земельного ипотечного кредитования предлагается использовать в качестве независимого оценщика закладываемых в ипотеку земель и регистрировать данные сделки.

В-четвертых, идет *поиск оптимальной модели земельного ипотечного кредитования*. После вступления в силу Федерального закона №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. банки получили право самостоятельно выпускать ипотечные ценные бумаги, что создает правовые возможности развития одноуровневой модели земельного ипотечного кредитования. Однако осуществлять выпуск ипотечных ценных бумаг под силу исключительно крупным кредитным организациям, обладающим высокой надежностью и достаточным размером капитала, что накладывает ограничение на участие в данной модели большинства российских региональных банков.

Основываясь на мировом банковском опыте, для развития системы земельного ипотечного кредитования, возможно использовать классическую двухуровневую модель, основанную на секьюритизации активов. Ввиду того, что кредиторы в рамках данной модели самостоятельно не осуществляют эмиссию ипотечных ценных бумаг, снимается такое ограничение на развитие земельного ипотечного кредитования, как размер валюты баланса и капитала банка. Данное обстоятельство дает возможность участвовать в процессе земельно-ипотечного кредитования и небольшим по величине региональным банкам. Для успешного применения данной модели необходим развитый рынок ипотечных ценных бумаг, а также должны быть созданы и функционировать следующие участники процесса секьюритизации: спецюрлицо, региональные операторы, сервисные агенты, трасти и др.

Поскольку рынок ипотечных ценных бумаг в России находится на стадии становления, и основные участники для поддержания процесса секьюритизации активов не созданы, применение двухуровневой системы земельного ипотечного кредитования может быть преждевременным. В условиях современной России предлагается использовать смешанную модель земельного ипотечного кредитования, сочетающую в себе черты одноуровневой и двухуровневой моделей.

Основным участником системы земельного ипотечного кредитования является ОАО «Россельхозбанк», поскольку имеет богатый опыт кредитования сельскохозяйственных производителей и получает ежегодную государственную финансовую поддержку. Предлагается преобразовать Россельхозбанк в специализированный ипотечный банк, осуществляющий выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных пулом земельно-ипотечных ссуд, однородных по качеству, суммам, срокам и условиям погашения. По практике зарубежных государств минимальный объем кредитных требований, необходимый для осуществления сделок по секьюритизации активов, должен равняться 80 - 120 млн. долл. США¹⁰ (2,4 – 3,6 млрд. рублей). Иначе, учитывая высокие операционные издержки, расходы на текущее управление и наблюдение, осуществление сделки будет нерентабельно. При размере портфеля земельно-ипотечных кредитов, равном 20,1 млрд. руб., объема выданных ссуд может быть недостаточно для формирования однородных пулов, поскольку для целей секьюритизации они включают в себя исключительно первоклассные ссуды. Для увеличения размера пула ипотечных активов Россельхозбанка предлагается выкуп земельно-ипотечных кредитов у других коммерческих банков, оставляя за последними обязанности по их обслуживанию. В данном случае Банк частично выступает в роли спецюрлица как при традиционной секьюритизации активов, поскольку берет на себя функцию рефинансирования выданных кредитными организациями ссуд.

Покупка кредитных обязательств у банков-оригинаторов должна производиться с дисконтом с целью обеспечения Россельхозбанку дополнительной прибыли после продажи сформированных пулов активов инвесторам. Размер дисконта должен быть рассчитан таким образом, чтобы разница между совокупным потоком платежей, порождаемым в результате погашения процентов по земельно-ипотечным ссудам, и величиной дисконта была положительной. Это обеспечит заинтересованность в сделке банков-оригинаторов.

Для данной модели земельного ипотечного кредитования наиболее подходящим является такой вид ценных бумаг, как облигации с ипотечным покрытием, при котором Россельхозбанк - эмитент ипотечных ценных бумаг - отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Поскольку Банк ведет активную коммерческую деятельность, входит в пятерку лидеров рейтинга надежности крупнейших российских кредитных организаций, выпущенные им ипотечные облигации будут интересны для инвесторов.

¹⁰ Бэр, Ханс Питер. Секьюритизация активов: Секьюритизация финансовых активов – инновационная техника финансирования банков/Х.П. Бэр; пер. с нем. [Ю.М. Алексеев, О.М. Иванов]. – М.: Волтерс Клувер, 2007 – с. 193.

Кроме того, Россельхозбанк имеет опыт выпуска и успешного погашения долгосрочных корпоративных облигаций (РСХБ-10-об - РСХБ-15-об сроком на 10 лет, РСХБ-1-об – РСХБ 2-об сроком на 4 года и др. объемом, соответствующим мировым стандартам секьюритизации – 5 – 10 млрд. рублей).

Четвертая группа проблем посвящена исследованию основных условий и направлений развития системы земельного ипотечного кредитования в России.

Особую роль в становлении системы земельного ипотечного кредитования играет *государственная поддержка* заемщиков (предоставления субсидий на компенсацию части затрат на уплату процентов по земельно-ипотечным кредитам, на проведение землеустроительных, кадастровых и других работ по формированию земельных участков и др.) и кредиторов (государственные гарантии для обеспечения эмиссии облигаций, выкуп нереализованных на торгах заложенных земельных участков, снижение налогов).

Кроме того, предлагается использовать финансовые, административные и информационные ресурсы Банка России с целью контроля за сделками по секьюритизации земельно-ипотечных активов, создав в его структуре специальный отдел. На этот отдел можно возложить обязанности по анализу и контролю за своевременностью предоставления Россельхозбанком ежеквартальной финансовой. Целесообразно расширить отчетность данного банка, выполняющего функции спецорлица, и включить в нее отчет об исполнении своих обязательств как эмитента ипотечных ценных бумаг. При возникновении финансовых трудностей у Россельхозбанка, специальный отдел должен иметь полномочия предоставить ему кредит на льготных условиях для поправки платежеспособности.

С целью соблюдения необходимого уровня финансовой устойчивости Россельхозбанка, специальному отделу следует осуществлять постоянный контроль за деятельностью банков-оригинаторов в части транслирования потока платежей, полученных от заемщиков в оплату процентов и сумм основного долга, на счета Россельхозбанка. В случае задержки выполнения данных обязательств у Банка России должно быть предусмотрено право применять к таким банкам штрафные санкции.

Особое внимание со стороны Банка России должно уделяться выполнению установленных обязательных нормативов Россельхозбанком, поскольку рост кредитного портфеля долгосрочных земельно-ипотечных ссуд, а также покупка кредитных требований у других кредитных организаций, повлияют на значение норматива Н7 (максимальный размер крупных кредитных рисков). В данном случае необходим пересмотр

значения норматива, величина которого должна определяться Банком России на основании специальной расчетной базы на макроуровне в зависимости от количества и размера пулов земельных ипотечных ссуд, а также данных, отражающих увеличение долгосрочных и крупных ссуд в кредитном портфеле Россельхозбанка.

Одним из условий функционирования земельного ипотечного механизма является *разработка федеральной и региональной правовой базы, регулирующей земельно-ипотечные отношения*. В настоящее время существует ряд законодательных актов, в совокупности составляющих достаточную правовую базу для регулирования залоговых отношений в отрасли. Однако в отношении ипотеки земель остаются нерешенные правовые вопросы, недостаточная регламентация которых сдерживает развитие процесса земельного ипотечного кредитования.

В России существует проблема оформления прав на земельные доли, в результате которой оборот большей части приватизированных земель сельскохозяйственного назначения, которые являются основным залоговым обеспечением для потенциальных кредиторов, практически невозможен.

Исходя из сложившейся ситуации, в работе предлагается принять решение о предоставлении субъектам Российской Федерации субсидий на компенсацию части затрат для проведения территориального землеустройства, межевания и других работ по формированию земельных участков и постановке их на первичный кадастровый учет. Кроме того, следует создать условия для появления на земельном рынке новых участников, таких как независимые кадастровые инженеры, соединяющие в себе функции сотрудника БТИ и землемера, уполномоченные решать споры между владельцами граничащих участков и строений, тем самым исключить обращения в суды и ускорить процесс формирования кадастра.

Законодательство запрещает залог земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. На сегодняшний день предметом ипотеки для целей сельского хозяйства могут быть только частные земли, между тем доля государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель составляет 92,2%¹¹ от их общего количества. Для решения данной проблемы банки ввели специфическую форму обеспечения – залог прав аренды на земельный участок. Однако на практике данный вид залога применяется редко, причем с обязательным наличием дополнительного обеспечения. Причина этому – сложности в определении стоимости прав аренды на земельный уча-

¹¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2009 г. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010 – с. 47.

сток для целей ипотеки, а также неотработанный порядок обращения взыскания на предмет залога и его последующей реализации. В сложившейся ситуации целесообразно разрешить выборочный залог государственных земель, например сельскохозяйственных угодий, а именно, пахотных земель, которые наиболее пригодны для целей залога. Ипотека данных территорий должна иметь исключительно долгосрочный характер, быть использована с целью выкупа указанных земель в частную собственность. Кроме того, в течение всего срока действия ссуды, заложенные земельные участки должны быть использованы для целей ведения сельского хозяйства. Обязанности по мониторингу использования данных земель на сельскохозяйственные нужды должно нести государство – собственник данных территорий.

Серьезным препятствием в развитии земельного ипотечного кредитования в России является отсутствие специализированного законодательства по данному вопросу. Однако, учитывая специфику организации использования земель сельскохозяйственного назначения (поддержание плодородия, обустройство территории и др.), следует принять специализированный Федеральный закон «Об ипотеке сельскохозяйственных земель», в котором бы формализовывались требования к сельскохозяйственным землям, рассматриваемым в качестве предмета ипотеки. В новом законе должны быть урегулированы цели и сроки предоставления земельно-ипотечных кредитов, установлены особенности договора об ипотеке земель, состав и содержание документов, представляемых заемщиком.

Существуют правовые сложности с переводом сельскохозяйственных земель в иную категорию, в результате чего земля для российских банков является низколиквидным и проблемным обеспечением. В этой связи необходимо подготовить и принять целевую программу по проведению землеустройства, с целью выявления и устранения фактов незаконного перевода земель из одной категории в другую, а также провести экспертную оценку участков для осуществления ипотечных операций.

Российское законодательство не способно удовлетворить нормам секьюритизации, являющейся основным источником финансирования ипотечных операций для банков. Основные недостатки связаны с несовершенством Федерального закона №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г., отсутствием специализированного закона «О секьюритизации», а также порядком отчуждения закладных, для нормализации которого необходимо введение депозитарного учета закладных.

С целью развития сделок по секьюритизации активов особое значение имеет принятие специализированного закона «О секьюритизации», в котором должны быть

отражены основные нормы и особенности таких сделок, характер и полномочия основных участников, критерии отбора активов, пригодных для секьюритизации.

Непременным условием функционирования земельного ипотечного кредитования является *наработанная оценочная база для определения рыночной стоимости земли*. Однако в виду нехватки статистических данных в результате неразвитости российского земельного рынка, возникают сложности с определением объективной стоимости земельных участков для целей ипотеки.

Таблица 3. Данные о ценах продажи земельных участков государственными органами сельскохозяйственным товаропроизводителям в 2009 году¹²

Федеральные округа Российской Федерации	Средние цены продажи земельных участков вне населенных пунктов, руб./га	Средняя кадастровая стоимость сельхозугодий, руб./га
Центральный	12 600	26 365
Северо-Западный	9 400	15 480
Южный	72 900*	32 700
Северо-Кавказский	3 500	27 429
Приволжский	5 300	16 307
Уральский	1 500	9 683
Сибирский	8 600	10 092
Дальневосточный	1 700	9 575

* в т.ч. в Ростовской области по цене 409 200 руб./га

Приведенные данные по федеральным округам о продажах участков государственной и муниципальной собственности показывают, что величина кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий практически во всех округах в несколько раз отличается от рыночной стоимости продажи земельных участков для сельскохозяйственных товаропроизводителей. Такая ситуация недопустима, поскольку кадастровая стоимость используется, главным образом, для целей налогообложения и должна быть ниже рыночной. К примеру, в Европе принято, что кадастровая стоимость участка составляет от 10 до 75% его рыночной стоимости, тогда как в некоторых регионах России ее величина достигает 700%. Значительная разница в рыночных и кадастровых ценах на земельные участки объясняется следующими факторами:

- кадастровая цена земли намеренно завышена государственными органами с целью повышения земельного налога;

¹² Расчет произведен на основе данных Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2009 г. – М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010 – с. 169, 201 – 204.

- общая методика оценки земли разработана, однако отсутствуют адекватные рыночные цены, которые могут быть в ней использованы, наблюдается дефицит полноценных статистических данных о спросе и предложении на земельном рынке;

- недостаток квалифицированных оценщиков и оценочных компаний в регионах;

- убыточные сельскохозяйственные производства, повсеместная закредитованность товаропроизводителей, отсутствие оборотных средств и финансовых ресурсов не позволяют сформировать в большинстве регионов объективную рыночную стоимость сельскохозяйственных земель.

- В целях повышения качества определения рыночной стоимости земель, предложены следующие меры:

- осуществлять взаимодействие кредитных организаций исключительно с аккредитованными в банках оценочными компаниями;

- производить переоценку заложенных земель не реже одного раза в год;

- развивать институт независимых оценщиков, специализирующихся, преимущественно, на оценке земель сельскохозяйственного назначения, консалтинговые и посреднические структуры, информационно-аналитические и маркетинговые службы;

- перейти к формированию единой информационной базы всесторонних данных о земле, объектах недвижимости, и их собственниках;

- при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения следует учитывать не только текущее состояние земель, но и их стоимость с учетом изменения качественных показателей земли с течением времени под воздействием различных природно-техногенных и социальных факторов.

Одной из особенностей кредитования под залог земли является высокорисковый характер деятельности заемщиков - сельскохозяйственных товаропроизводителей – в связи с сезонностью производства, неконтролируемым влиянием опасных природных явлений на количество и качество урожая сельскохозяйственных культур, характером источников погашения ссуды (предстоящий выход продукции и его реализация, прибыль от кредитуемого проекта и др.). В данной связи необходимым условием является создание в кредитных организациях, осуществляющих операции по земельному ипотечному кредитованию, *системы управления комплексным риском*, основными элементами которой являются: идентификация, оценка и мониторинг риска.

Идентификация риска проводится в два этапа: идентификация риска заемщика (выявление и устранение неточностей в предоставленных заемщиком документах, установление факта мошенничества и подделки документов, а также анализ доходов и

расходов потенциального заемщика), идентификация риска продукта (выявление зон риска на основе источников погашения ссуды, ее характеристик, анализа достаточности стоимости обеспечения для возврата ссуды).

Оценка риска складывается из оценки риска индивидуальной ссуды, основанной на оценке кредитоспособности клиента, и риска совокупного портфеля земельно-ипотечных ссуд. В свою очередь, оценка портфеля земельно-ипотечных ссуд осуществляется на основе его сегментации (по филиалам, по видам ссуд, по заемщикам, по категории качества ссуд, по сроку, по величине процентной ставки, по валюте выданных кредитов по филиалам, по видам ссуд, по заемщикам, по категории качества ссуд, по сроку, по величине процентной ставки, по валюте выданных кредитов) и последующего расчета финансовых коэффициентов, отражающих степень влияния земельно-ипотечного сегмента на совокупный кредитный портфель банка, а также качество, доходность и ликвидность портфеля земельно-ипотечных ссуд.

Особенностью мониторинга риска при ипотечном земельном кредитовании является необходимость контроля за целевым использованием ссуженных средств, поскольку направление денежных потоков заемщика, их качество напрямую зависит от грамотного и рационального использования заемных средств. При использовании заемных средств по назначению, кредиторы готовы к рисковому ситуациям и в случае их возникновения имеют возможность применить необходимые меры по их устранению.

Среди технологий минимизации риска земельного ипотечного кредитования относительно новой и получившей распространение за рубежом является секьюритизация кредитных активов, которая позволяет перераспределить стандартные риски банка между другими участниками процесса. Таким образом, кредитный риск, основную составляющую рисков покрытия, банк-оригинатор частично перекладывает на спецюрлицо (чрезвычайный риск), оставляя за собой стандартную часть риска (неисполнение, задержка в исполнении кредитных обязательств заемщиками). Кроме того, банки освобождаются полностью от рисков досрочного погашения ссуды и ликвидности, поскольку их на себя берут инвесторы.

Для регулирования рисков секьюритизации следует создать специализированные надзорные органы, призванные отслеживать кризисные явления на рынке секьюритизации. Кроме того, необходим особый контроль за деятельностью и финансовой устойчивостью банков-оригинаторов, за благонадежностью и эффективностью работы спецюрлица, трасти, обеспечителей и других участников сделок по секьюритизации земельно-ипотечных активов.

Результаты диссертационной работы позволили сформулировать направления будущих исследований в области становления и развития системы земельного ипотечного кредитования в России.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

Публикации в журналах, определенных ВАК:

1. Кочеткова А.В. Земельное ипотечное кредитование в системе поддержки инновационного развития агроэкономики России [текст]/ А.В. Кочеткова// Вестник Казанского государственного аграрного университета. – Казань, 2010. - №3 (17). – с. 36-38 (0,3 п.л.);

2. Кочеткова А.В. Направления и условия развития земельного ипотечного кредитования в России [текст]/ А.В. Кочеткова// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – М., 2011. - №7. – с. 58-60 (0,6 п.л.);

3. Кочеткова А.В. Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий [текст]/ А.В. Кочеткова// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – М., 2011. - №10. – с. 47-49 (0,38 п.л.).

Результаты исследований, опубликованные в других научных изданиях:

4. Кочеткова А.В. Развитие системы земельного ипотечного кредитования как мера повышения эффективности сельскохозяйственного производства [текст] / А.В. Кочеткова // Международная конференция молодых ученых и специалистов, посвященная 145-летию РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева: Сборник статей. В 2-х т. - М: Изд-во РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева, 2010. - Т. 2 – с. 481-485 (0,2 п.л.).