

ско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2005. – 712 с.

TO THE QUESTION OF THE FORMATION OF INVESTMENT POLICY OF THE ENTERPRISE

N.A. Dozorova, N.M. Neif
FSEI HIE «Ulyanovsk State Agricultural Academy»

Key words: investment of capital, investment policy, principles and stages of formation of investment policy

The work is devoted to investigation of methodology of formation of investment policy of the enterprise taking into account the financial possibilities of, the definition of the investment policy, the principles and stages of its formation, developed the conceptual foundations of the formation of investment policy of a particular enterprise.

УДК 336

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Вахрунина Оксана Валерьевна, студентка 3 курса 2 группы
экономического факультета ФГОУ ВПО «Ульяновская
государственная сельскохозяйственная академия»*
Руководитель: Сушкова Светлана Николаевна, профессор, к.э.н.

Ключевые слова: обязательство, земельный участок, залог, ипотечные облигации, рынок земли.

Приводятся данные о земельно-ипотечном кредите, а так же предпосылки возникновения ипотеки в целом по России и Ульяновской области. Цель исследования – изучить развитие ипотечного кредитования в Ульяновской области и факторы, сдерживающие его развитие. Становится очевидным, что реальное развитие ипотеки в сельском хозяйстве непосредственно связано с обеспечением системного подхода в формировании ипотечных отношений и создании инфраструктуры ипотечного кредитования.

Необходимость совершенствования финансово-кредитных отношений в сельском хозяйстве обусловлена тем, что в современных условиях сельскохозяйственные предприятия не имеют практических

возможностей получить кредит, так как банки не кредитуют убыточные предприятия, не располагающие к тому же ликвидной собственностью. Это привело к оттоку средств из сферы производства и, прежде всего, низкодоходных отраслей, какой и является сельское хозяйство.

Таким образом, земельно-ипотечный кредит сегодня является одной из немногих возможностей привлечения долгосрочных коммерческих кредитов в аграрный сектор.

Ипотека, как и всякий залог, - это способ обеспечения надлежащего исполнения другого обязательства – займа или кредитного договора, обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, причинении вреда и т.п. Следовательно, ипотека базируется на основном обязательстве и без него теряет смысл.

Предпосылки развития ипотеки земель сельскохозяйственного назначения можно разделить на три основные группы – правовые, экономические и организационные.

Правовые предпосылки состоят в наличии минимально необходимой законодательной и нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок ипотеки земель сельскохозяйственного назначения.

К экономическим предпосылкам относится острая потребность сельскохозяйственных товаропроизводителей в инвестиционно-финансовых ресурсах на модернизацию и развитие производства.

К организационным предпосылкам можно отнести наличие очень малого количества легитимных владельцев земельных участков, получающих предпринимательский доход, позволяющий своевременно и в полном объеме обслуживать ипотечный кредит.

Объектом ипотечных сделок может являться только земельный участок, который не изъят из оборота или не ограничен в обороте.

Общая площадь залогового фонда земель сельскохозяйственного назначения, принятых в обеспечение земельно-ипотечных кредитов, составила более 298 тыс. га. При этом заемщикам малых форм хозяйствования — крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям — было выдано 90 кредитов на сумму около 330 млн. руб., в залог предоставлено около 36 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения.

Развитие земельно-ипотечного кредитования предпринимательских структур аграрного сектора экономики России в современных условиях в значительной мере зависит от развития рынка ипотечных облигаций, целью которого является содействие рефинансированию ипотечных ссуд.

В настоящее время ОАО «Россельхозбанк» готовится к выпуску

ипотечных облигаций под залог земли. Выпуск планируется начать, когда количество земель, находящихся в залоге у банка, превысит 1 млн. га (сегодня в банке находится порядка 300 тыс. га земли). Такие облигации расширят возможности доступа сельхозпроизводителей к долгосрочным заемным средствам. Так как банк выдает кредиты на срок до 10 лет, то облигации планируются со сроком обращения от трех лет.

По некоторым оценкам, стоимость сельскохозяйственных земель России при их площади 220 миллионов га составляет 2,5 трлн. рублей. В условиях цивилизованного рынка это могло обеспечить колоссальный приток инвестиционных кредитов. Преимущество земли как предмета залога обеспечивается ее постоянством места и способностью повышать плодородие. Ипотека также служит активным инструментом вовлечения земли в оборот и формирования рынка земли.

При всеобщем признании актуальности проблемы для развития аграрного сектора, она решается чрезвычайно медленно, поскольку не устраняются главные причины, сдерживающие процесс ипотечного кредитования:

- отсутствие эффективной системы государственного регулирования земельных отношений, которые выражаются в отсутствии инструментов и институтов регулирования, дублировании функций, бюрократизме;
- отсутствие государственного финансирования работ по содержанию плано — картографической основы, без которой не возможно ведение земельного кадастра и регистрации прав;
- усложнение процедур по межеванию земельных участков, постановкой их на кадастровый учет и регистрацией их прав;
- отсутствие четко определенных регламентов согласования и утверждения документов для регистрации прав и осуществления сделок с землей.

В Ульяновской области полтора миллиона гектаров, то есть две трети земель сельскохозяйственного назначения находятся в общей долевой собственности граждан. Это 165 тысяч земельных долей. Около 300 тыс. га — это невостребованные земельные пай, которые невозможно использовать без проведения территориального землеустройства. В настоящее время межевание земельных участков проведено на площади 448 тыс. га, то есть на 20% земель сельхозназначения. Площадь полностью обустроенных земель, которые могут быть вовлечены в оборот, составляет 168 тыс. га или 7% от площади сельхозугодий. В области до сих пор не проведена инвентаризация неиспользуемых земель и постановка их на кадастровый учет, неэффективно используются земли,

находящиеся в федеральной собственности.

Другим фактором, сдерживающим развитие ипотечного кредитования в России и Ульяновской области, является недостаточная привлекательность ипотеки для владельцев ЛЛХ и фермеров, так как участки, предлагаемые ими в залог, незначительны по площади и предполагаемой суммы кредита. Нет единых методологических подходов к оценке стоимости земельных участков. Кроме того, остро ощущается дефицит независимых оценочных компаний, специализирующихся на оценке сельскохозяйственных земель, и в первую очередь для целей земельно-ипотечного кредитования.

В Ульяновской области система земельно-ипотечного кредитования начала работать в 2007 году. В ОАО «Россельхозбанк» разработана целевая программа, в которой определены условия кредитования сельхоз предприятий под залог земли. Первыми в 2007 году кредит под залог земли получили крестьянские (фермерские) хозяйства в Мелекесском районе.

Таким образом, необходимо констатировать, что:

1. В современных условиях земельно-ипотечное кредитование в сельском хозяйстве имеет особое значение для развития отрасли, как обеспечивающее наиболее эффективное перераспределение финансовых ресурсов;

2. Совершенствование кредитных механизмов необходимо вести в направлении адаптирования к особенностям сельскохозяйственного производства в России.

Библиографический список

1. Сушкова Т.Ю. Системная организация инвестиционной деятельности АПК региона. Ульяновск, 2010

2. Миндрин А.С. Экономический механизм ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, - М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2006. – 96 с.

3. <http://ros-nedvigimost.ru>

UDK 336

DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE LOAN IN AGRICULTURE OF THE ULYANOVSK REGION

Vakhrunina Oksana
FSBEE HPE «Ulyanovsk state agricultural academy»

Keywords: obligation, land lot, pledge, mortgage bonds, earth mar-

ket.

We can see data on the ground mortgage loan and the preconditions of the emergence of mortgage in common in Russia and Ulyanovsk region. An objective of the research is to learn about the development of mortgage lending in the Ulyanovsk region and the factors constraining its development. It becomes obvious that the real development of mortgage in agriculture is directly connected with providing the system's approach in forming the relations of the mortgage and making an infrastructure of the mortgage lending.