

Научная статья
УДК 631.145
DOI: 10.17213/2075-2067-2022-3-153-160

ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ

Людмила Георгиевна Долматова^{1✉}, Алик Хожзахметович Мамадиев²

¹Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А.К. Кортунова (филиал),
Донской государственный аграрный университет, Новочеркасск, Россия

²Грозненский государственный нефтяной технический университет
имени академика М.Д. Миллионщикова, Грозный, Россия

¹dolmatoval1971@mail.ru✉, ORCID: 0000-0002-1825-0097, AuthorID РИНЦ: 440744

²max15.68@mail.ru, ORCID: 0000-0002-3700-0977, AuthorID РИНЦ: 670616

Аннотация. Целью исследования является анализ основных аспектов развития земельно-ипотечного кредитования в агропромышленном комплексе Российской Федерации и его отраслях в условиях формирования новых экономических отношений и предпринимательской инициативы в аграрном секторе, а также основные критерии и принципы управления земельными активами. 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.

Методологическую базу исследования представляют базисные положения в области банковского дела, ипотечного кредитования, а также законодательные и нормативно-правовые документы, регулирующие порядок кредитования, ипотеку и операции с земельными участками. К используемым научным методам относятся сравнительный, причинно-следственный и статистический анализ.

Результаты исследования. В результате всестороннего анализа системы земельно-ипотечного кредитования и принципов управления земельными активами в аграрном секторе экономики было выявлено, что основная особенность, отличающая данную систему 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. В этом случае важно соблюдать целевое назначение земельных участков. Исходя из мировой практики в области инвестирования видно, что земельно-ипотечное кредитование способно привлечь значительный объем внебюджетных инвестиций в экономику АПК и способствовать успешному развитию всех организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий.

Перспективы исследования заключаются в развитии направлений системы земельно-ипотечного кредитования с учётом современных экономических механизмов, представляющих собой совокупность институтов и способов реализации особой формы кредитных отношений, которая обеспечивает передачу ресурсов на ипотечном рынке от кредиторов к заемщикам под залог земли с активным участием инфраструктурных элементов.

Ключевые слова: земельно-ипотечное кредитование, аграрный сектор, экономические отношения, эффективность, мероприятия, развитие, операции, земельные участки

Для цитирования: Долматова Л.Г., Мамадиев А.Х. Основные аспекты развития земельно-ипотечного кредитования в аграрном секторе экономики // Вестник Южно-Российского государственного технического университета. Серия: Социально-экономические науки. 2022. Т. 15, № 3. С. 153–160. <http://dx.doi.org/10.17213/2075-2067-2022-3-153-160>.

Original article

MAIN ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF LAND AND MORTGAGE LENDING IN THE AGRICULTURAL SECTOR OF THE ECONOMY

Lyudmila G. Dolmatova¹✉, Alik Kh. Mamadiyev²

¹*Novocherkassk Reclamation Engineering Institute named after A. K. Kortunov (branch),
Donskoy State Agrarian University, Novocherkassk, Russia*

²*Grozny State Oil Technical University named after academician M. D. Millionshchikov,
Grozny, Russia*

¹*dolmatoval1971@mail.ru✉, ORCID: 0000-0002-1825-0097, AuthorID RSCI: 440744*

²*max15.68@mail.ru, ORCID: 0000-0002-3700-0977, AuthorID RSCI: 670616*

Abstract. *The purpose of the research is to analyze the main aspects of the development of land mortgage lending in the agro-industrial complex of the Russian Federation and its sectors in the context of the formation of new economic relations and entrepreneurial initiatives in the agricultural sector, as well as the main criteria and principles of land asset management. In countries with developed market economies, land mortgage traditionally serves as one of the most important tools for ensuring the normal functioning of the credit mechanism, a reliable guarantee of the rights and legitimate interests of creditors.*

The methodological base *of the study is represented by the basic provisions in the field of banking, mortgage lending, as well as legislative and regulatory documents regulating the procedure for lending, mortgages and operations with land plots. The scientific methods used include comparative, causal and statistical analysis.*

Research results. *As a result of a comprehensive analysis of the system of land and mortgage lending and the principles of land asset management in the agricultural sector of the economy, it was revealed that the main feature that distinguishes this system from other types of mortgage loans is the subject of collateral. Mortgage potential for mortgage purposes mainly consists of agricultural land plots with a special legal regime of use and protection inherent in this category of land. In this case, it is important to observe the intended purpose of the land. Based on the world practice in the field of investment, it can be seen that land and mortgage lending can attract a significant amount of extra-budgetary investment in the agro-industrial complex and contribute to the successful development of all organizational and legal forms of agricultural enterprises.*

The prospects of the study *lie in the development of areas of the land mortgage lending system, taking into account modern economic mechanisms, which are a set of institutions and methods for implementing a special form of credit relations, which ensures the transfer of resources in the mortgage market from lenders to borrowers secured by land with the active participation of infrastructure elements.*

Keywords: *land and mortgage lending, agricultural sector, economic relations, efficiency, measures, development, operations, land plots*

For citation: *Dolmatova L. G., Mamadiev A. Kh. Main aspects of the development of land and mortgage lending in the agricultural sector of the economy // Bulletin of the South Russian State Technical University. Series: Socio-economic Sciences. 2022; 15(3): 153–160. (In Russ.). <http://dx.doi.org/10.17213/2075-2067-2022-3-153-160>.*

Введение. В современной рыночной ситуации необходим поиск путей по привлечению инвестиционных ресурсов в различные сферы и отрасли агропромышленного комплекса (АПК) России. Это особенно актуально при недостатке денежно-материальных средств сельскохозяйственных предприятий, в том числе малых их форм. Надежным видом обеспечения кредитов во всем мире считается недвижимость. Так как земельные участки являются тоже объектами недвижимости, то и они выступают гарантом выполнения кредитных обязательств. Мировой практикой доказано, что земельно-ипотечное кредитование способно привлечь значительный объем внебюджетных инвестиций в экономику. В условиях ограниченных собственных средств предприятий надежным гарантом обеспечения кредитоспособности может стать ипотека земельных ресурсов. При решении данных вопросов целесообразно использовать не только исторический опыт России, но и опыт зарубежных стран.

Результаты. В результате всестороннего анализа системы земельно-ипотечного кредитования и принципов управления земельными активами в аграрном секторе экономики было выявлено, что основная особенность, отличающая данную систему 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. В этом случае важно соблюдать целевое назначение земельных участков. Исходя из мировой практики в области инвестирования видно, что земельно-ипотечное кредитование

способно привлечь значительный объем внебюджетных инвестиций в экономику АПК и способствовать успешному развитию всех организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий.

Обсуждение. Одним из основных механизмов государственной поддержки отраслей АПК является льготное кредитование. Министерство сельского хозяйства РФ утвердило План льготного кредитования заемщиков на ближайшие годы. Согласно документу, в 2021 году общий объем субсидий, предоставляемых уполномоченным банкам по данной программе, составил 80,2 млрд. рублей, в том числе 15,5 млрд. рублей — на выдачу новых кредитов. На 2022 год на субсидирование краткосрочного льготного кредитования АПК в бюджете предусмотрено 19,6 млрд. рублей против 29,6 млрд. рублей в 2021 году, в том числе на новые кредиты 1,5 млрд. рублей¹.

Средства направляются на поддержку малых форм хозяйствования, развитие растениеводства, животноводства, переработку продукции данных отраслей, а также молочного и мясного скотоводства, приобретение необходимой техники для сельскохозяйственных работ и другое. С помощью данных кредитов покупаются семена, удобрения, горюче-смазочные материалы и другие материально-технические ресурсы, необходимые для проведения посевной кампании. В рамках данной программы аграрии имеют возможность привлекать льготные краткосрочные кредиты на срок до 1 года, а также инвестиционные кредиты на срок от 2 до 15 лет по льготной ставке на развитие сельхозпроизводства и переработки продукции.

В настоящее время система земельно-ипотечного кредитования стала развиваться

¹ В 2021 году объем субсидий на льготное кредитование АПК составит более 80 млрд. рублей [Электронный ресурс] // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. Пресс-служба. URL: <https://mcx.gov.ru/press-service/news/v-2021-godu-obem-subsidiy-na-lgotnoe-kreditovanie-apk-sostavit-bolee-80-mlrd-rublej> (дата обращения: 10.05.2022).

несколько лучше за счёт экономической государственной поддержки, но есть вопросы, которые ещё требуют дополнительного решения. В сельском хозяйстве, где земля является не только пространственным базисом и природным ресурсом, но прежде всего средством производства, остро стоит проблема невысокой доходности сельскохозяйственных организаций, что снижает инвестиционную привлекательность этой сферы для банковского капитала. Это также является причиной банкротства многих аграрных предприятий, особенно крестьянских (фермерских) хозяйств. Собственных средств часто бывает недостаточно для расширенного воспроизводства, а внешних инвесторов не всегда получается привлечь. В этих условиях современная земельная ипотека должна иметь целостный и комплексный характер, быть самовоспроизводимой подсистемой финансового рынка, позволяющей за счет ипотечных механизмов привлекать необходимые долгосрочные инвестиционные ресурсы путем всевозможных операций с земельными участками [1; 2].

Земельно-ипотечная система интегрируется с такими составляющими рыночной системы, как:

- рынок земли и недвижимости;
- рынок финансово-посреднических услуг;
- рынок капитала (финансовый рынок);
- первичный рынок ипотечных кредитов;
- вторичный рынок ипотечных активов (ценных бумаг).

Система земельно-ипотечного кредитования, как и любая другая, состоит из совокупности элементов, взаимодействие между которыми обеспечивается договорами, соглашениями и денежными потоками внутри неё. Субъектами могут быть как государственные органы, так и отдельные залогодатели, кредиторы (банки), инвесторы и др. [3; 4].

Отношения между субъектами системы возникают в связи с процедурой залога земельных участков, рефинансированием кредитов, эмиссией ценных бумаг и другими операциями. Всё функционирование внутри земельно-ипотечной системы опирается на нормативно-правовую базу, которая регулирует отношения гражданского, земельного, ипотечного, банковского права. Совокупность правовых норм предусматривает

создание целостной, предпочтительно унифицированной системы земельно-ипотечного кредитования, направленной на решение определённых задач. К некоторым из них можно отнести следующие:

— обеспечение сохранения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения в случаях невозврата инвестиционных кредитов;

— создание возможности для собственников и владельцев земельных участков привлекать для развития сельскохозяйственного производства негосударственные инвестиционные ресурсы через легитимные залоговые сделки;

— формирование надежных правовых средств защиты интересов кредиторов и залогодержателей;

— недопущение спекулятивных операций с земельными участками при нестабильной рыночной ситуации и сложных инфляционно-экономических условиях [5; 6].

Важным в этом вопросе является термин «земельные активы предприятия», под которым понимается участок как объект вложения капитала и как экономическая категория. Принципами формирования земельных активов должны стать: экономическая целесообразность использования (обладания); возможность привлечь инвестиции, получить доход; обладание стоимостью, производительностью, ликвидностью; подконтрольность использования. При соблюдении этих принципов возможно не только вовлечение земельных ресурсов в земельный оборот, но и его использование на финансовом и фондовом рынках.

Земельные активы требуют особого подхода в управлении. Наиболее важные аспекты управления представлены на рисунке 1.

Земельные активы являются носителями различных правовых и экономических характеристик, основными из которых являются: цель назначения земельного актива, субъект пользования данным активом, правовая база, количественные и качественные характеристики участка, целевое назначение кредита, привлекаемого под залог земельного актива. В зависимости от того, какими классификационными признаками обладает земельный актив, организация, которая будет выдавать кредит, сможет принять более

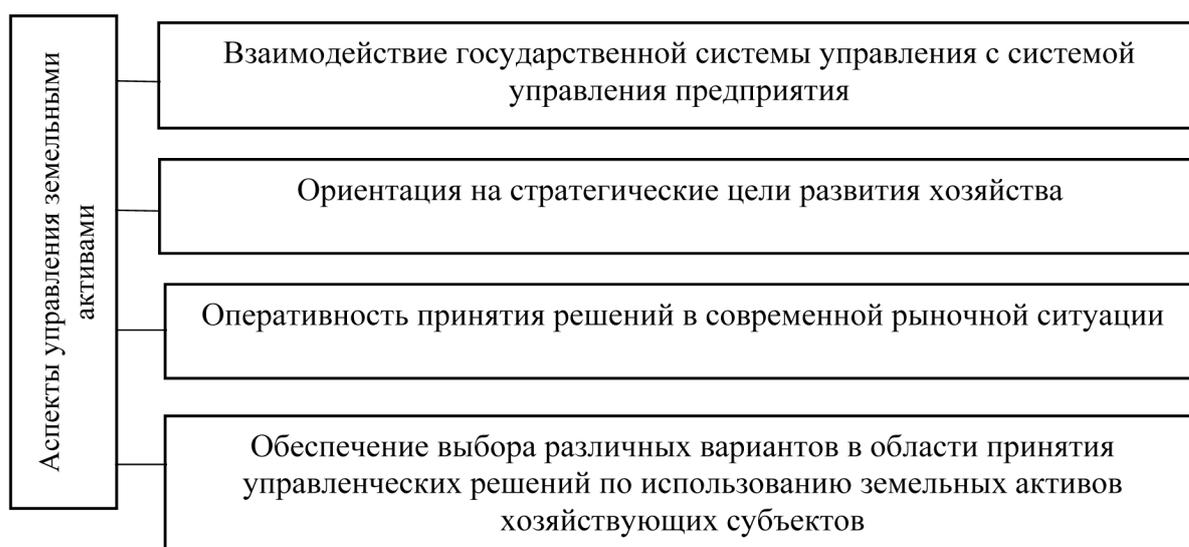


Рис. 1. Основные аспекты управления земельными активами
Fig. 1. Main aspects of land asset management

правильное решение об условиях его предоставления [7; 8].

Особый круг вопросов, решение которых необходимо для создания системы земельно-ипотечного кредитования, — это предварительные условия коммерческого использования земельных ресурсов: землеустройство и межевание земель, кадастровое описание и кадастровый учет, оформление прав собственности и регистрация земельных участков, оценка земли и определение ее рыночной стоимости. Вышеперечисленные действия должны быть осуществлены на региональном уровне, по возможности за счет консолидации средств бюджетов различных уровней власти, в рамках областных целевых программ по развитию системы земельно-ипотечного кредитования в регионе [10].

Особенно важно развивать это направление на региональном уровне, обязательно включать проведение инвентаризационных, землеустроительных и кадастровых работ в целях определения потенциала земельно-ипотечного кредитования и создания условий для беспрепятственного использования земельных активов в качестве залогового обеспечения, проведение комплекса работ по упорядочению землепользований, существующих на праве общедолевой собственности, определение финансовых ис-

точников для создания системы земельно-ипотечного кредитования [9].

Заключение. Таким образом, важнейшим условием и базой для эффективного развития аграрного сектора экономики является рост инвестиций в техническую и технологическую модернизацию производства хозяйствующих субъектов, что будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности отраслей сельского хозяйства и на этой основе активизации частного бизнеса как на федеральном, так и на региональном уровне. На данном этапе для развития системы земельно-ипотечного кредитования необходимо выполнить при участии государства две первоочередных задачи: сформировать полноценную правовую базу, создающую оптимальные и привлекательные условия для всех участников ипотечного рынка и вместе с тем ориентированную на сохранение земельного фонда, в первую очередь особо ценных земель, и обеспечить взаимовыгодный диалог между органами власти и банковским бизнесом, который в случае финансовой заинтересованности может взять на себя решение организационных задач по развитию системы земельно-ипотечного кредитования. Путем поэтапного внедрения различных элементов система земельно-ипотечного кредитования должна стать более гибкой, надёжной и всесторон-

не учитывающей все инструменты кредитной политики, позволяющие вовлечь в земельный оборот значительные земельные активы региона.

Список источников

1. Ивасенко А. Г. Разработка проекта формирования системы земельно-ипотечного кредитования на региональном уровне // Вестник Томского государственного университета. 2013. №367. С. 105–110.

2. Долматова Л. Г., Петрова И. А. Анализ хозяйственных рисков сельскохозяйственных предприятий и их влияние на экономически устойчивое развитие // Вестник ЮРГТУ (НПИ). Социально-экономические науки. 2019. №1. С. 53–57.

3. Долматова Л. Г. Система государственной поддержки сельскохозяйственных предприятий в рыночных условиях // Вестник ЮРГТУ (НПИ). Социально-экономические науки. 2019. №1. С. 86–90.

4. Чередникова А. О. Развивать земельно-ипотечное кредитование // АПК: экономика, управление. 2010. №1. С. 48–50.

5. Бондарькова О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу // Научно-методический электронный журнал «Концепт». 2017. №Т 18. С. 20–25.

6. Литвин В. В., Фиапшев А. Б., Травкина Е. В. Пути повышения роли кредита в социально-экономическом развитии России: монография. М.: РУСАЙНС, 2020. 274 с.

7. Калинина А. Н., Лозанчин А. Л., Караваева Ю. С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Вестник Евразийской науки. 2019. №4. URL: <https://esj.today/PDF/22ECVN419> (дата обращения: 10.05.2022).

8. Anne Elliott. Mortgage Risk: A Blueprint for Smarter Origination // Independently published. July, 2017. 394 p.

9. Kashyap A. K., Rajan R. G., Stein J. C. Banks as liquidity providers: an explanation for the coexistence of lending and deposit-taking // Journal of Finance. 2002. Vol. 57. Issue 1. P. 33–73.

10. Dyatlov A. V., Kumykov A. M., Lubsky A. V. et al. National Security: Paradigmatic

Fundamentals of Research Practices // Mediterranean Journal of Social Sciences. 2015. Vol. 6. №5S4. P. 266–271.

References

1. Ivasenko A. G. Razrabotka proekta formirovaniya sistemy zemel'no-ipotechnogo kreditovaniya na regional'nom urovne [Development of a project for the formation of a system of land and mortgage lending at the regional level]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Tomsk State University]. 2013; (367): 105–110. (In Russ.).

2. Dolmatova L. G., Petrova I. A. Analiz hozjajstvennyh riskov sel'skhozjajstvennyh predpriyatij i ih vlijanie na jekonomicheski ustojchivoe razvitie [Analysis of economic risks of agricultural enterprises and their impact on economically sustainable development]. *Vestnik JuRGU (NPI). Social'no-jekonomicheskie nauki* [Bulletin of YURSTU (NPI). Socio-economic sciences]. 2019; (1): 53–57. (In Russ.).

3. Dolmatova L. G. Sistema gosudarstvennoj podderzhki sel'skhozjajstvennyh predpriyatij v rynochnyh uslovijah [The system of state support of agricultural enterprises in market conditions]. *Vestnik JuRGU (NPI). Social'no-jekonomicheskie nauki* [Bulletin of the YURSTU (NPI). Socio-economic sciences]. 2019; (1): 86–90. (In Russ.).

4. Cherednikova A. O. Razvivat' zemel'no-ipotechnoe kreditovanie [Develop land and mortgage lending]. *APK: jekonomika, upravlenie* [Agroindustrial complex: economics, management]. 2010; (1): 48–50. (In Russ.).

5. Bondar'kova O. A. Osnovnye tendencii razvitija rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii na blizhajshuju perspektivu [The main trends in the development of the mortgage lending market in Russia in the near future]. *Nauchno-metodicheskij jelektronnyj zhurnal «Koncept»* [Scientific and methodological electronic journal «Koncept»]. 2017; (T18): 20–25. (In Russ.).

6. Litvin V. V., Fiapshev A. B., Travkina E. V. Puti povysheniya roli kredita v social'no-jekonomicheskom razvitii Rossii: monografija [Ways to increase the role of credit in the socio-economic development of Russia: monograph]. Moscow: RUSAJNS, 2020. 274 p. (In Russ.).

7. Kalinina A. N., Lozanchin A. L., Karavaeva Ju. S. Sovremennye tendencii razvitija rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossijskoj Feder-

acii [Modern trends in the development of the mortgage lending market in the Russian Federation] [Elektronnyj resurs]. *Vestnik Evrazijskoj nauki [Bulletin of Eurasian Science]*. 2019; (4). URL: <https://esj.today/PDF/22ECVN419> (data obrashhenija: 10.05.2022). (In Russ.).

8. Anne Elliott. Mortgage Risk: A Blueprint for Smarter Origination // Independently published. July, 2017. 394 p.

9. Kashyap A.K., Rajan R.G., Stein J.C. Banks as liquidity providers: an explanation for the coexistence of lending and deposit-taking // *Journal of Finance*. 2002. Vol. 57. Issue 1. P.33–73.

10. Dyatlov A.V., Kумыков A.M., Lубsky A.V. et al. National Security: Paradigmatic Fundamentals of Research Practices // *Mediterranean Journal of Social Sciences*. 2015. Vol. 6. №5S4. P. 266–271.

Статья поступила в редакцию 15.06.2022; одобрена после рецензирования 22.06.2022; принята к публикации 27.06.2022.

The article was submitted on 15.06.2022; approved after reviewing on 22.06.2022; accepted for publication on 27.06.2022.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ



Долматова Людмила Георгиевна — кандидат экономических наук, доцент кафедры «Землепользование и землеустройство», Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А.К. Кортунова (филиал), Донской государственной аграрный университет. Специалист в области исследования рационального использования земельных ресурсов и социо-эколого-экономических проблем землепользования в рыночных условиях.

Россия, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111

Lyudmila G. Dolmatova — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Chair «Land Use and Land Management», Novochoerkassk Reclamation Engineering Institute named after A.K. Kortunov (branch), Donskoy State Agrarian University. A specialist in the study of the rational use of land resources and the socio-ecological-economic problems of land use in market conditions.

111 Pushkinskaya st., Novochoerkassk, Russia



Мамадиев Алик Хожаматович — кандидат экономических наук, заведующий кафедрой «Физическое воспитание» Грозненского государственного нефтяного технического университета имени академика М.Д. Миллионщикова. Специалист в области исследования экономических основ функционирования предприятий в современных условиях.

Россия, г. Грозный, пр. Исаева, 100

Alik Kh. Mamadiev — Candidate of Economic Sciences, Head of the Department «Physical Education», Grozny State Oil Technical University named after academician M.D. Millionshchikov. A specialist in the study of the economic foundations of the functioning of enterprises in modern conditions.

100 Isaeva av., Grozny, Russia

Вклад авторов:

Долматова Л. Г. — концепция исследования; развитие методологии; написание исходного текста; итоговые выводы.

Мамадиев А. Х. — доработка текста; итоговые выводы.

Contribution of the authors:

Dolmatova L. G. — research concept; development of methodology; writing the source text; final conclusions.

Mamadiev A. Kh. — text revision; final conclusions.