

ЭКОНОМИКА

УДК 336.648

А.Г. Ивасенко

ЗЕМЕЛЬНАЯ ИПОТЕКА: ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ, ФУНКЦИИ И ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ

Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Его появление было вызвано экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. С течением времени оно постоянно совершенствовалось, отражая особенности времени конкретной страны. В последнее время термин «ипотека» употребляется в различных смыслах и в связи с этим имеет богатейшее содержание. Это и собственно залог недвижимости, и способ обеспечения какого-либо обязательства (в первую очередь возникающего из договора), и получение кредита под залог недвижимости. Его также стали использовать для различных схем финансирования строительства жилья, которые на самом деле к ипотеке отношения не имеют. Это слово стало модным, и его расширительное толкование при использовании для конкретных ситуаций тормозит развитие ипотеки в России. В статье исследуются подходы к определению понятия «ипотека», определяются функции и выделяются отличительные особенности земельной ипотеки.

Ключевые слова: земельная ипотека; функции; отличительные черты.

Определению понятия ипотечного кредита логически предшествует раскрытие сущности ипотеки. В литературе нередко под термином «ипотека» подразумевается ипотечный кредит. Между тем само слово «ипотека» (хотя и употребляется обычно в сочетании со словом «кредит») имеет самостоятельное значение.

Ипотека (гр. *hypothēke* – залог, заклад) – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). Ипотекой называют и саму закладную – документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также в долг по ипотечному кредиту [1].

Ипотека – это способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Ипотека представляет собой полную или частичную выплату арендной платы в форме процентов по ипотечному кредиту [2]. В этом и состоит сущность залога земли, жилой и вообще всякой недвижимости, приносящей ренту.

Благодаря ипотеке (в странах, где она приобрела устойчивое и авторитетное значение) банковский, государственный и кооперативный капитал устанавливает свой контроль над значительной частью земельного фонда. Одновременно ипотека служит важным каналом поступления капитальных вложений в различные отрасли экономики.

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения обязательства заемщиком перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы займодавец может компенсировать непоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества [3].

Залог здания, сооружения, предприятия и иных объектов, непосредственно связанных с землей, обычно называют ипотекой. Впрочем, и такое весьма распространенное определение ипотеки не является полным. Им нельзя ограничиться по той причине, что ипотека предполагает не только залог имущества. Она представляет собой целую юридически-правовую систему оценки состоящей в залоге недвижимости, подлинность ее принадлежности залогодателю и состояние ее расчетов с кредиторами за указанное имущество [4].

Таким образом, в широком смысле слово «ипотека» означает юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент. В этом смысле ипотека сравнима с математической системой координат.

Ипотека – это полномочия банкира (обычно на основе вручения ему залогового письма) продавать товары, которые были ему переданы как залог по займу. Таким образом, товары передаются как документальная тратта, подразумевающая, что банкир (ипотечный банкир, специализирующийся на ипотечном финансировании; сотрудник ипотечной финансовой компании) может продавать их в случае отказа от платежа или акцепта [5].

Ипотека – это письменный акт о передаче титула и собственности, но не права на владение, а также права получения платежей по долгу или на реализацию обязательств при условии, что этот акт утрачивает силу после окончательного платежа.

Существование ипотечной системы, позволяющей достаточно четко устанавливать достоверность прав владельцев на определенную недвижимость, создает условия для надежного предоставления им долгосрочного кредита под залог этой недвижимости – земли, строений, производственных объектов, жилых домов.

Исключительным свойством ипотеки и лучшей гарантией обеспеченности кредита является право кредитора распорядиться по своему усмотрению недвижимостью заемщика в случае невыполнения им обязательств по возврату ссуд.

Именно это преимущество ипотечного кредита отличает его от других видов долгосрочного кредита. Ипотечный порядок, обеспечивающий сохранность заложенного имущества и стабильность его цены, создает банку-кредитору экономическую базу для долгосрочного отвлечения кредитных ресурсов без основательных опасений возврата ссуд заемщиками.

В последнее время термин «ипотека» употребляется в различных смыслах и в связи с этим имеет богатейшее содержание. Это и собственно залог недвижимости, и способ обеспечения какого-либо обязательства (в

первую очередь возникающего из договора), и получение кредита под залог недвижимости. Его также стали использовать для различных схем финансирования строительства жилья, которые на самом деле к ипотеке отношения не имеют. Это слово стало модным и его расширительное толкование при использовании для конкретных ситуаций тормозит развитие ипотеки в России.

Термин «ипотека» в юридическом обороте обычно предполагает два понятия.

1. Ипотека (как правоотношение) есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке). Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника. Залог в гражданском праве – один из способов обеспечения обязательства (в данном случае банковского кредита). При этом во всех случаях обязательна государственная регистрация залога любой недвижимости. В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки от реализованного имущества преимущественно перед другими кредиторами или путем перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя [6. С. 40].

2. Ипотека (как ценная бумага) подразумевает залоговую – долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Залоговая обычно свободно обращается на рынке [1].

В Большом экономическом словаре ипотека определена как «залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и др.)» [7. С. 291].

В большинстве современных экономических трудов, посвященных ипотеке, ипотечное кредитование трактуется как потребительский кредит, выданный «для конкретного целевого использования – на строительство, покупку или ремонт-модернизацию жилья» [8. С. 20] под обеспечение недвижимым имуществом, тогда как ипотечное кредитование – это форма экономических отношений по поводу передачи стоимости на условиях ее возмещения в будущем, где недвижимость часто выступает лишь в качестве обеспечения возвратности ссуды.

Согласно другим источникам [9], экономическая сущность ипотечного кредитования заключается в двух аспектах. В широком смысле ипотечное кредитование – это многоуровневая экономическая система, где объектом является предоставление денежных средств и других материальных активов на условиях срочности, возвратности и платности под залог недвижимого имущества, а субъектами выступают стороны, принимающие участие в процессе передачи, использования и возврата кредитных ресурсов: заемщик, инвестор, финансовый посредник, застройщик, подрядчик, кредитная организация, страховая компания, стройсберкасса, специализированная государственная организация, органы законодательной и исполнительной власти. В узком смысле ипотечное кредитование – разновидность кредита, выданного для достижения различных целей: на строительство, приобретение, модернизацию недвижимости, пополнение оборотных средств хозяйствующих субъектов, выполнение различных инвестиционных бизнес-проектов, на потребительские цели,

где обеспечением возвратности выданного кредита выступает залог недвижимости.

В современных учебных пособиях по финансам, денежному обращению и кредиту ипотечный кредит также представлен в виде заемных средств, предоставленных на проведение операций с недвижимостью. Например, в учебном пособии «Финансы, деньги, кредит» дается такое определение ипотечного кредита: «Ипотечный кредит предоставляется для финансирования покупки, строительства, ремонта жилых и производственных помещений, покупки и освоения земельных участков. Он носит строго целевой и долгосрочный характер» [10. С. 79]. В данном определении происходит подмена таких узловых для кредитной деятельности понятий, как «инвестиционный кредит» и «ипотечный кредит». Инвестиционный кредит – это долгосрочный целевой кредит, одной из целей которого действительно может быть приобретение, строительство или модернизация недвижимого имущества. В том случае, если кредит предоставляется для покупки или строительства недвижимости, но его обеспечением являются банковские гарантии, ценные бумаги или другие активы заемщика, отнесение данного кредита к ипотечным неправомерно.

Ипотечный кредит – это кредит (от лат. credit – «он верит») [11. С. 155] под залог или заклад недвижимости, иными словами, недвижимость выступает лишь формой обеспечения возврата ссуды, но цели, на которые эта ссуда выделяется, могут быть различными. Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор (залогодержатель) в случае неисполнения должником этого обязательства имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами [12. С. 73].

Г.Е. Быстров отмечает: «Современное легальное определение ипотеки базируется на тех же принципах, что и определение, содержащееся в ст. 1154 и 1157 тома X Свода законов Российской империи и ст. 43 Ветчинного устава... Во-первых, залог рассматривается как способ обеспечения обязательств. Во-вторых, современная ипотека... представляет собой право обратиться взыскание на недвижимость при неисполнении должником своих обязательств. В-третьих, притязания кредитора к чужой недвижимости базируются на основе принципа старшинства: залогодержатель при неисполнении должником обязательства вправе получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами» [13].

В более узком смысле ипотека означает форму обеспечения денежных обязательств должника (заемщика) перед кредитором (залогодержателем) путем передачи в залог недвижимости с целью получения ипотечной ссуды, как правило, ипотечного кредита. Г.Е. Быстров указывает: «В узком смысле слова об ипотечной деятельности банка можно и следует говорить лишь тогда, когда совершается самостоятельное действие по кредитованию под залог земли... В широком смысле слова об ипотечной деятельности может идти речь в тех случаях, когда имеет место деятельность банка по приобретению земли от залогодателя при реализации заложенного земельного участка» [14. С. 22].

Анализ используемых определений ипотеки и ипотечного кредитования показал, что единого понятия ипотеки не существует, термин употребляется в зависимости от необходимости его использования в какой-либо определенной отрасли экономики. Задачи, поставленные перед исследованием, обусловили необходимость рассмотрения ипотеки как уникального явления в российской экономике на определенном этапе развития, а также унификации существующих трактовок с точки зрения участия ипотеки в общем экономическом результате на региональном и макроуровне [15].

Ипотека рассматривается как экономическая подсистема, существующая в рамках целостной социально-экономической системы государства, которая включает в себя еще шесть основных подсистем: заемщиков ипотечных кредитов, кредиторов, предоставляющих кредиты под залог недвижимости, три группы посредников для оптимизации межсистемных процессов и подсистему регулирования.

Таким образом, ипотечный кредит – это кредит, обязательство, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой). Ипотечное кредитование – это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов. Земельная ипотека – одна из возможных схем ипотечного кредитования предпринимательских структур в аграрном секторе экономики.

Среди экономистов существует мнение, что сельскохозяйственная земельная ипотека – это система обеспечения исполнения обязательств предпринимательских структур (должников) путем залога принадлежащих им на праве собственности участков из состава земель сельскохозяйственного назначения или прав аренды таких участков [16]. Суть земельной ипотеки состоит в том, что кредитор (залогодержатель) может продать земельный участок или право его аренды, выступающие в качестве гарантии субъекта аграрного предпринимательства (залогодателя), предоставляющего их как залог займа, и обладает преимущественным по отношению к другим кредиторам правом на получение дохода от такой продажи [17].

Содержание земельной ипотеки необходимо рассматривать с двух сторон. Земельная ипотека (в широком смысле слова) представляет собой совокупность отношений, возникающих по поводу обременения имущественных прав собственника или арендатора земельного участка в целях получения и обслуживания ипотечного кредита. Ипотека в узком смысле слова представляет собой процесс долгосрочного кредитования под залог земли, как правило, на приобретение земельного участка [18].

Сущностью земельной ипотеки являются отношения по поводу кредитования под залог земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, при котором кредитор-залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником-залогодателем обязательства получить удовлетворение своих требований за счет заложенной земли в первоочередном порядке по сравнению с другими кредиторами.

Земельно-ипотечный кредит также следует рассматривать в широком и узком смысле. В широком

смысле земельно-ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов под залог земли и наиболее соответствующих современному уровню развития ипотечного рынка, как модель организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком земли и финансовым рынком. В узком смысле ипотечное кредитование является одним из сегментов ссудного рынка.

Экономическая сущность земельно-ипотечного кредитования определяется нами как механизм, позволяющий разрешить противоречия между планами производства субъектов аграрного предпринимательства и имеющимися у них денежными ресурсами, текущими доходами и сбережениями. Именно дисбаланс между текущими доходами и потребностью в денежных ресурсах и делает востребованным ипотечное кредитование в сельскохозяйственном обороте.

Здесь необходимо определиться, о какой ипотеке идет речь, когда мы говорим о развитии земельной ипотеки как одной из важнейших государственных задач. Применительно к ситуации выкупа земельного участка ипотека может возникнуть в двух случаях, которые описываются принципиально разными организационно-правовыми схемами:

1) договор купли-продажи земельного участка, заключаемый между продавцом (государством) и покупателем (землепользователем) с условием единовременной оплаты, и кредитный договор, предусматривающий целевое финансирование этой сделки купли-продажи, с одновременным заключением договора ипотеки между банком-кредитором и землепользователем, предметом которого будет служить выкупленный земельный участок;

2) договор купли-продажи земельного участка, заключаемый между продавцом (государством) и покупателем (землепользователем) с условием рассрочки (отсрочки) платежа, предусматривающий в качестве обеспечения исполнения обязательства по рассрочке (отсрочке) платежа заключение договора ипотеки между продавцом (государством) и покупателем (землепользователем), предметом которого будет служить выкупаемый земельный участок [19].

Целесообразность использования второй схемы ставится под сомнение, поскольку для государства вступление в отношения ипотеки, в которых оно будет выступать в качестве залогодержателя, будет сопряжено с необходимостью обеспечивать решение большого круга разнообразных задач, требующих наличия большого и квалифицированного аппарата. Кроме того, придется нести дополнительные расходы по регистрации ипотеки.

Земельная ипотека рассматривается нами как комплексная система по привлечению в экономический оборот средств банков, населения и других участников земельно-ипотечного рынка с помощью ипотечных кредитов через куплю-продажу земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. Данное понимание земельной ипотеки соответствует неинституциональному подходу к изучению экономических процессов и явлений.

Земельно-ипотечная система обладает всеми признаками экономического института, т.е. имеет фор-

мальные (законодательство) и неформальные (традиции, обычаи) ограничения, а также подвержена влиянию механизмов принуждения. Целостный подход (холизм) определяет сущностные свойства исследуемой земельно-ипотечной системы, которые являются определяющими для понимания места ипотеки в системе общественного воспроизводства.

Земельно-ипотечный институт развивается циклично, постепенно обрстая взаимосвязанными элементами – отдельными институциональными единицами. При этом он в полной мере представляет собой коллективные действия по контролю, либерализации и расширению индивидуального действия, т.е. соответствует первоначальному пониманию института, которое предполагает неинституциональный подход [20].

Институт должен быть максимально эффективным, т.е. содействовать уменьшению ущерба, наносимого каждому участнику системы в связи с его вовлеченностью в нее. Здесь ипотека выполняет две основные задачи:

- способствует увеличению темпов экономического роста за счет привлечения в сельское хозяйство денежных инвестиций, налоговых поступлений от деятельности экономических единиц в бюджет и действия инвестиционного мультипликатора. Количественная оценка данного эффекта возможна при исследовании мультипликационного механизма инвестиций в сельское хозяйство и операций на земельном рынке;

- положительно влияет на создание более эффективной структуры прав собственности: для сохранения социальной стабильности в обществе государство вынуждено поддерживать ипотеку, содействуя, таким образом, более справедливому распределению прав. Это объясняет работу ипотеки как стимулирующего механизма привлечения сбережений в экономику. Накопленные сбережения могут явиться источником экономического роста, что доказано эмпирическими исследованиями. Чтобы они были вовлечены в сельское хозяйство, необходима их трансформация в инвестиционные сбережения, что возможно, в частности, с помощью земельно-ипотечных кредитов. Схема трансформации накопленных сбережений населения через ипотечную систему в инвестиционные сбережения опирается на инвестирование в сельское хозяйство с помощью выпуска ценных бумаг, обеспечением которых являются закладные на земельные участки [21. С. 8].

Рынок земли имеет высокие барьеры входа, что, прежде всего, обусловлено большой стоимостью объектов и паев инвестиционных фондов. Поэтому можно говорить о земельно-ипотечном кредите как о важнейшем инструменте, с помощью которого осуществимо превращение значительной доли «омертвленных» сбережений в инвестиционные [22].

Существенные изменения объемов земельно-ипотечного кредитования в условиях развитой ипотечной системы имеют большое влияние на макроэкономические показатели, в частности на текущую норму сбережений населения. Увеличение задолженности по ипотечным кредитам ведет к сокращению нормы сбережений населения за счет уменьшения объемов отложенных и сберегаемых средств.

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) [23].

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

Основная особенность земельно-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.

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». «Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда» [24, 25];

- запрет на ипотеку земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности [26];

- необходимость сохранения связи между земельным участком из состава земель сельскохозяйственного назначения и находящимся на нем объектом недвижимости [27];

- при обороте земель сельскохозяйственного назначения необходимо сохранение целевого использования земельных участков, ограничение (установление максимального размера) площади участка в собственности одного юридического лица на территории одного муниципального района и др. [28].

Исследование ипотеки как экономической категории позволяет нам выделить такие ее функции, как: стимулирующая, обеспечительная, воспроизводственная и контрольная. Функции и роль ипотеки представлены на рис. 1.

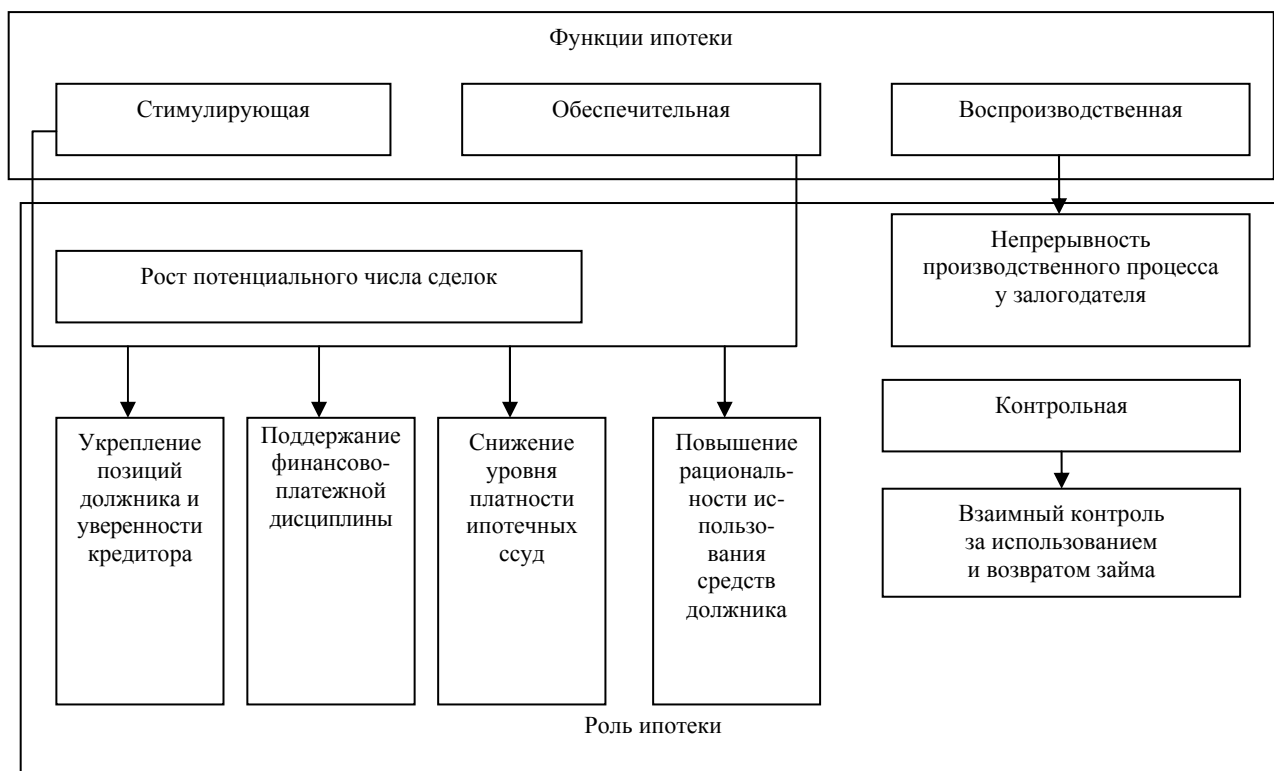


Рис. 1. Функции и роль земельной ипотеки для сторон ипотечной сделки

Стимулирующая функция земельной ипотеки проявляется двояко. С одной стороны, ипотека под залог земель, являясь надежным обеспечением исполнения обязательств, способствует большей готовности кредитора к заключению различного рода сделок с должником.

Контрольная функция земельно-ипотечного кредита заключается в том, что в процессе кредитования осуществляется взаимный контроль (как кредитора, так и заемщика) за использованием и возвратом займа. Контроль является частью общего механизма управления процессом земельно-ипотечного кредитования. Любой субъект аграрного предпринимательства не может позволить себе пренебрегать контролем за кредитом. Успешное управление кредитом требует объединения усилий кредитного контроля с направленностью субъектов хозяйствования на получение прибыли от предоставления (получения) займа.

С другой стороны, ипотека значительно повышает риск утраты наиболее ценного имущества субъекта аграрного предпринимательства, стимулируя его тем самым к более рациональному ведению своей финансово-хозяйственной деятельности с целью обеспечения своевременности расчетов по ипотечному обязательству [29. С. 11]. В случае неисполнения своих обязательств должником и обращения взыскания на заложенный земельный участок ипотека выполняет обеспечительную функцию. Воспроизводственная функция ипотеки проявляется в том, что заложенный земельный участок при надлежащем исполнении своих обязательств должником не отвлекается из хозяйственного оборота субъекта предпринимательства, чем обеспечивается нормальное функционирование последнего.

В результате длительного исторического развития были сформированы основополагающие принципы земельно-ипотечной системы:

- принцип регистрации земельной ипотеки в специальном документе. В результате его реализации создается прочная основа для оборота земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения и предотвращения ошибок относительно прав, лежащих на собственности. Регистрации подлежат как первоначально установленные права, так и их переход к новым владельцам и прекращение прав [30];

- принцип специальности. В специальном документе обозначаются и точно описываются земельные участки, регистрируются только права, имеющие определенное содержание. Эти записи гарантируют гражданам точное знакомство с юридическим положением земли. Исходя из принципа специальности, в каждом случае точно определяется сумма, до которой ипотека распространяется, и земельный участок, составляющий предмет обеспечения [31];

- принцип гласности (публичности) и достоверности. Все сведения о земельных участках сосредотачиваются в специальных документах. Содержание их, все действия, связанные с оборотом земельных участков и основанные на сведениях, содержащихся в них, являются общедоступными и достоверными;

- принцип старшинства. Он состоит в том, что при возникновении одновременно двух однородных прав преимущество принадлежит тому, которое старше, т.е. раньше зарегистрировано в специальном документе [17].

Система земельно-ипотечного кредитования представляет собой совокупность институтов и механизмов реализации особой формы кредитных отношений, находящихся во взаимосвязи и образующих некую це-

лостность, которая обеспечивает передачу финансовых ресурсов на ипотечном рынке от кредиторов к заемщикам под залог земли с активным участием инфраструктурных элементов и государства.

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).

Система земельно-ипотечных отношений включает в себя две подсистемы: первичную и вторичную, кото-

рые представлены на рис. 2. Субъектами первичных ипотечных отношений выступают кредитор, залогодержатель, должник и залогодатель.

Объект отношений представлен ипотечным обязательством и предметом ипотеки. Непосредственно ипотечные отношения реализуются путем заключения и исполнения договора об ипотеке, а также путем выдачи закладной.

В рамках вторичной подсистемы ипотеки реализуются отношения рефинансирования ипотечных требований посредством операций с закладными или выпуска ипотечных ценных бумаг. Ипотечные ценные бумаги лишь косвенно связаны с залогом недвижимого имущества [32, 33].

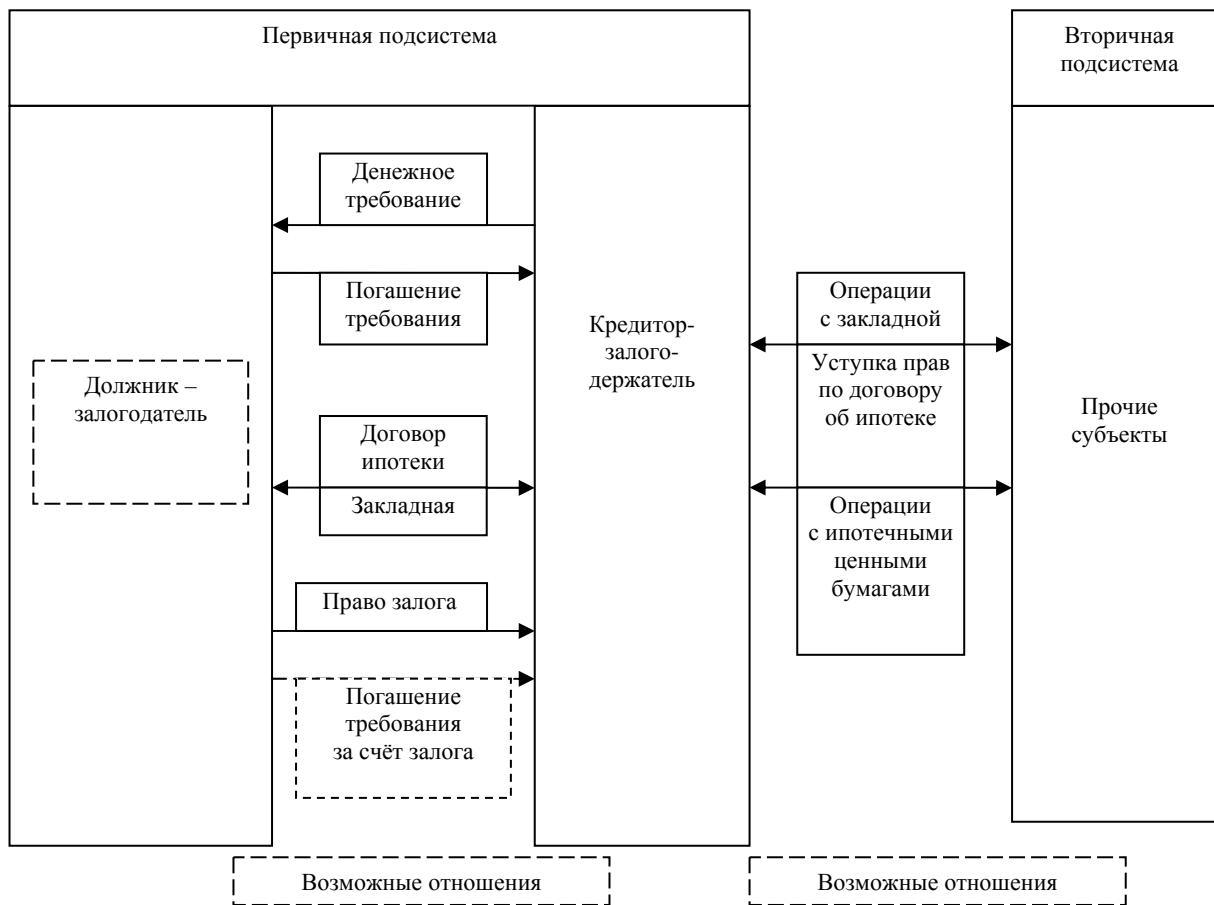


Рис. 2. Система земельно-ипотечных отношений

Несмотря на интернациональный характер института залога недвижимости, ипотека в разных странах имеет свое место и смысл, вследствие чего в

каждой стране действуют свои специфические модели и механизмы регулирования отношений в данной сфере.

ЛИТЕРАТУРА

1. Довдиенко И.В. Ипотека : учеб.-практ. пособие / под ред. В.З. Черняка. М. : Изд-во РДЛ, 2002. 272 с.
2. Деньги, кредит, банки / под ред. Г.Н. Белоглазовой : учеб. М. : Высшее образование, 2008. 620 с.
3. Демин Ю. Все о кредитах. Понятно и просто. СПб. : Питер, 2007. 206 с.
4. Деньги, кредит, банки: учеб. / кол. авторов ; под ред. О.И. Лаврушина. 7-е изд., стер. М. : КНОРУС, 2008. 558 с.
5. Основы ипотечного кредитования / науч. ред. и рук. авт. кол. Н.Б. Косарева. М. : Институт экономики города ; ИНФРА-М, 2007. 576 с.
6. Гришаев С. Ипотека (залог недвижимости) // Закон. 2002. № 10.
7. Борисов А.Б. Большой экономический словарь. М., 2005.
8. Южелевский В.К. Какая ипотека нужна России. Тверь, 2004.
9. Кричевский Н.А., Калинин М.И. Ипотечное жилищное кредитование. М. : Дашков и К, 2006. 228 с.
10. Финансы, деньги, кредит : учеб. пособие / под ред. Е.Г. Черновой. М., 2004.

11. *Финансовый словарь* / А.А. Благодатин, Л.Ш. Лозовский, Б.А. Райзберг. М., 2003.
12. *Сагайдак А.Э., Шкалов Г.А.* Совершенствование экономического регулирования ипотечных отношений в сельском хозяйстве в условиях рынка // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2006. № 4.
13. *Свод Законов Российской Империи*. URL: <http://www.civi.consultant.ru/code>
14. *Законодательное обеспечение залога (ипотеки) земель, их оценки и мониторинга*. М. : Совет Федерации, 2003.
15. *Никонова Я.И., Казаков В.В.* Механизм финансового обеспечения инновационной деятельности экономических систем // Вестник Томского государственного университета. 2012. № 364. С. 127–133.
16. *Трушин Ю.В.* О роли системы кредитования в экономическом регулировании сельского хозяйства. М. : Восход-А, 2010. 212 с.
17. *Кресникова Н.И.* Ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения // Деньги и кредит. 2009. № 4. С. 25–36.
18. *Трушин Ю.В.* Мы развиваем земельную ипотеку // Национальный банковский журнал. 19.09.2007. URL: <http://www.ipocredit.ru/analytics/44928/>
19. *Оценка урбанизированных земель : учеб. пособие* / В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. ; под ред. В.А. Прорвича. М. : Экономика, 2004. 776 с.
20. *Хлыстун В.Н.* Земельно-ипотечное кредитование: состояние и перспективы // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2008. № 4. С. 10–13.
21. *Сергацкова Е.В.* Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве : автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 1998.
22. *Иванкина Е.В.* Земельные рынки: экономика, право, ипотека. М. : Экон-Информ, 2006. 178 с.
23. *Кочеткова А.В.* Земельное ипотечное кредитование в системе поддержки инновационного развития агроэкономики России // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2010. № 3 (17). С. 36–38.
24. *Статья 131* Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.12.2011, с изм. от 27.06.2012) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.07.2012).
25. *Статья 4* Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
26. *Статья 63* Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
27. *Статья 64* Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011).
28. *Пункт 3* ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.06.2012) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
29. *Ивановская А.В.* Учет и анализ операций по ипотеке в коммерческих организациях : автореф. дис. ... канд. экон. наук. Казань, 2009.
30. *Кресникова Н.И.* Земельное ипотечное кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей // Вопросы экономики. 2006. № 9. С. 138–148.
31. *Фомина Л.П.* Правовые основы залога (ипотеки) недвижимости в дореволюционной России. URL: <http://www.council.gov.ru/files/journals/item/20061220133105.pdf>
32. *Сербинович Я.А.* Поземельный кредит, его прошлое, настоящее и будущее. СПб., 1907. 186 с.
33. *Каноков А.* К развитию залогового кредитования // Российский экономический журнал. 1996. № 5–6.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 15 июня 2013 г.