

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО И ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА КРЕДИТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Мировая практика свидетельствует, что ни одна страна не сможет обеспечить стабильность своего общественного и экономического развития, если у нее отсутствует политика в области кредитного обеспечения, использования и охраны земельных ресурсов, способствующая установлению доверительных отношений между гражданами страны, ее кредитными институтами и правительством. Несмотря на интернациональный характер института залога недвижимости, ипотека в разных странах имеет свое место и смысл. Вследствие этого в каждой стране действуют свои специфические модели и механизмы регулирования отношений в данной сфере. Опыт функционирования этих моделей свидетельствует об активной поддержке государства в той или иной форме. В статье исследуется отечественный и зарубежный опыт использования земли в качестве обеспечения по кредитам.

Ключевые слова: земельная ипотека; сравнительный анализ; отечественный и зарубежный опыт.

В подавляющем большинстве стран мира сегодня законодательно разрешено использовать земли в качестве кредитного обеспечения или залога для получения кредита. Преимущества земли как объекта залога объясняются постоянством местоположения, тенденцией непрерывного повышения стоимости, при этом физически конкретный земельный участок как заложенный объект можно оставить во владении и пользовании залогодателя [1].

В Западной Европе и США давно сформировалась развитая и законодательно отрегулированная система ипотеки, в основу которой положены четкие методы регистрации недвижимости, а также строгое юридическое оформление возникновения и прекращения залогового права на недвижимое имущество. Так, по данным Европейской ипотечной федерации, суммарная стоимость кредитов под залог недвижимости составляет в Европе 3,4 трлн евро, или 40% всех банковских активов. В США общий объем кредитных ресурсов только в сельском хозяйстве страны ныне составляет около 200 млрд долл. [2].

В Европе наиболее распространен вариант, при котором отдельная организация берет на свой баланс ипотечные долговые обязательства первичных заимодателей (во Франции это Фонд долговых обязательств, в Великобритании – компания-распространитель). Из этих обязательств создается крупный пакет ипотечных долговых облигаций, который подвергается котировке. После того как этот фонд сформирован, компания-распространитель приступает к эмиссии ценных бумаг. Во Франции для решения этих задач существует также касса ипотечного рефинансирования. Там же крупнейший Земельный банк предоставляет ссуды землевладельцам и строительным компаниям на жилищное и промышленное строительство. Такие модели применяются в Испании и Израиле [3].

В Канаде также ипотечные банки занимаются кредитованием операций с недвижимостью. Вначале объектом их деятельности было кредитование сельского хозяйства под залог земли и сельскохозяйственных строений, а впоследствии – преимущественно жилищного строительства.

Основой ипотечных отношений в сельском хозяйстве Германии выступает развитый рынок земель

сельскохозяйственного назначения [4]. В настоящее время на территории восточных земель Германии действует 25 тыс. фермерских хозяйств. Средний размер крестьянского хозяйства составляет 66 га [5]. Кроме того, имеются 2,7 тыс. индивидуальных предприятий (средний размер 450 га), 2,9 тыс. кооперативов, товариществ и акционерных обществ (средний размер 1400 га), 2 млн хозяйств населения (средний размер 3 га) [6].

Сельскохозяйственный кредит, предоставляемый ипотечными банками, составляет 7,5% в общем объеме аграрных ссуд. В Германии работают как частные, так и государственные банки, которые специализируются на выдаче кредитов под залог земли и строений. Ипотечный кредит, как правило, долгосрочный и не может превышать 60% стоимости земельного участка. Частных ипотечных банков в Германии 26. В государственной сфере задействованы 12 головных контор и 6 отделений [7].

Государство компенсирует сельскохозяйственным производителям примерно 30% от суммы полученного кредита. В федеральной земле Бранденбург на поддержку кредитования в сельском хозяйстве ежегодно выделяется примерно 4,2 млн евро из местного бюджета [8].

При этом оборот сельскохозяйственных земель в восточных федеральных землях ФРГ имеет свои особенности, одна из которых заключается в наличии специальной земельной компании BVVG (Акционерное общество по управлению и реализации земель), созданного в 1992 г.

При помощи данной компании в восточных федеральных землях Германии приватизировано почти 867 000 га сельскохозяйственных и лесохозяйственных угодий. Кроме того, деятельность компании позволила сбалансировать интересы налоговой и аграрной политики федерации и земель Германии, обеспечить развитие рынка сельскохозяйственных и лесных земель [9].

В небольших странах Западной Европы с сельскохозяйственной ориентацией, таких как Финляндия, Швеция, Бельгия, Нидерланды, имелись частные и государственные ипотечные банки. В Финляндии ипотечный кредит предоставляли пять частных ипотечных банков под залог недвижимости. В Швеции име-

лись четыре ипотечных банка, которые занимались кредитованием жилищного строительства, сельского хозяйства, судостроения и торговли. В Бельгии операции по выдаче долгосрочных ссуд выполняли специальные кредитные учреждения, которые образовывали так называемый государственный кредитный сектор. В Нидерландах ипотечный кредит выдавали сельскохозяйственные кредитные институты, организованные на кооперативных началах [10].

В США применяется модель ипотечной компании. В разные годы в США по решению Конгресса

были учреждены специальные агентства: FNMA – Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Fannie May) (рис. 1) [11], Корпорация жилищного кредитования (Freddie Mac) и Правительственная национальная ипотечная ассоциация (Ginnie May), которые являлись крупнейшими операторами вторичного рынка ипотечных кредитов до ипотечного кризиса 2007–2008 гг. [12]. На начальном этапе формирования национальной ипотечной системы все они были государственными. Позднее таковыми осталось только Ginnie May.



Рис. 1. Схема работы национальной ипотечной ассоциации Fannie May

Fannie May и Freddie Mac стали формально независимыми частными акционерными обществами, поскольку их деятельность регулировалась правительством. Бюджетное субсидирование агентств достигало 3,5–4,0 млрд долл. в год [12].

Агентства комплектуют купленные у банков кредиты в пулы и продают их инвесторам в виде ипотечных ценных бумаг. В сравнении с другими финансовыми инструментами привлечения ресурсов на рынок ипотечного кредитования эмиссия ипотечных ценных бумаг является достаточно надежным инструментом, позволяющим привлекать средства институциональных

и частных инвесторов по низким ценам и с минимальными операционными издержками. Инвесторами выступают инвестиционные и пенсионные фонды, страховые компании, корпорации и частные лица. Особая привлекательность и надежность для инвесторов выпускаемых агентствами в обращение ценных бумаг заключается в том, что обеспечением по ним выступают не только обязательства заемщиков, обеспеченные залогом нередко малоликвидной недвижимости, но и обязательства самого агентства, обеспеченные гарантиями государства. Схема ипотеки в США выглядит следующим образом (рис. 2) [13].

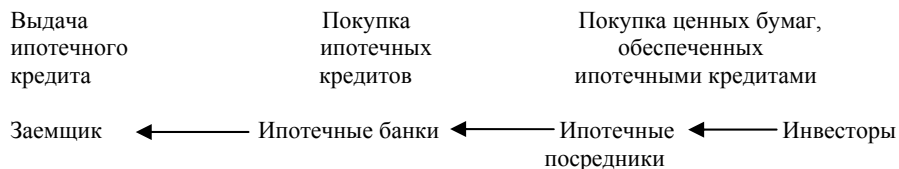


Рис. 2. Схема ипотечного кредитования в США

Естественно-исторический ход развития и становления механизмов эффективного хозяйствования обусловил разграничение кредитного обеспечения использования земли на две категории. К первой

категории отнесены ссуды земельных банков на приобретение земли и строительство крупных инфраструктурных сооружений по ее обустройству и улучшению. Срок пользования кредитами по данной

категории колеблется от 10 до 40 лет. Ко второй категории отнесены ссуды на текущую деятельность по использованию земли со сроком их погашения менее 10 лет [14].

В США распространена система предоставления земельными банками ипотечного кредита на льготных для фермеров условиях. Эти банки, в свою очередь, управляются Фермерской кредитной ассоциацией. Средства черпаются из фондов, созданных специально для ипотечного кредитования фермеров. Выделяют ипотечный кредит под залог земли и коммерческие банки, но под более высокий процент либо с выплатой разницы в процентных ставках за счет государства.

Федеральная сельскохозяйственная ипотечная корпорация организует вторичный сбыт долговых обязательств фермеров и их кооперативов, способствуя развитию вторичного рынка ипотечных расписок фермеров и сельских домовладельцев. Деятельность этой ипотечной корпорации регулируется Администрацией по делам фермерского кредита [15]. Таким образом, земельные банки уже более 100 лет занимают важное место в экономике рационального использования земельных ресурсов США. Сегодня в США от институциональных и частных инвесторов в сферу ипотечного кредитования привлекается более половины всех ресурсов, что почти вдвое превышает аналогичный показатель в европейских странах. Причем переток капитала происходит не только с рынка капиталов на рынок ипотечных кредитов, но и из регионов, имеющих избыточные долгосрочные кредитные ресурсы, в регионы, испытывающие в них потребность [16].

Широкое применение такая модель может иметь лишь в странах с очень устойчивой экономикой. Не случайно поэтому наибольшего масштаба и совершенства эта модель достигла в своем развитии в США. По данной причине часто ее называют американской моделью.

Но даже американская экономика не смогла справиться с денежно-кредитным кризисом, разразившимся в конце 2007 – начале 2008 г. в результате невозврата долгов по ипотечным кредитам банков. Причина этого заключается в том, что в своей деятельности банки испытывают постоянное противоречие между такими показателями, как рентабельность и ликвидность. В США коммерческие банки осуществляют ипотечный и потребительский кредит по очень высоким ставкам – в пределах 10–14% годовых, в то время как по другим кредитам ставки колеблются от 3 до 6%. Неудивительно, что банки США погнались за высокой прибылью и вложили до 60–70% своих накопленных пассивов в ипотечный кредит, который в начале спада не был возвращен банкам [17].

Ипотечный банковский кризис в США коснулся также банковского сектора промышленно развитых западных стран (в Западной Европе, Японии, Исландии и т.д.) и внес понижающую тенденцию на рынках ценных бумаг. Таким образом, в США, странах Западной Европы и Японии возникла острая ситуация в банковской сфере и на рынке ценных бумаг, которая переросла в конце 2008 г. в мировой экономический кризис, затронув сферу производства [18].

Для определения наиболее эффективного пути развития ипотечного кредитования в России следует проанализировать опыт ипотечного кредитования не только в развитых странах, но и в странах с переходной экономикой, где экономическая ситуация схожа с российской [19]. Ипотечное кредитование в Латинской Америке наиболее активно развивается в Аргентине, Бразилии и ряде других стран. Некоторые страны Латинской Америки уделяют значительное внимание развитию вторичного рынка залковых (Аргентина, Боливия, Бразилия, Чили, Колумбия, Эквадор, Мексика, Тринидад и Тобаго). В азиатских странах ипотечное кредитование наиболее развито в Индии, Таиланде и ряде других стран.

Анализ развития гражданско-правового института ипотеки и подходов к организации ипотечного кредитования в зарубежных системах показывает, что основное их различие заключается в принципах формирования ресурсной базы и соответствующих механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов для ипотечного кредитования (таблица).

В Европе ипотека исторически складывалась как средство оборота недвижимости, в США – это часть фондового рынка или, шире, – кредитно-финансового.

Анализ современной практики западных стран показал, что там не сложилось единой схемы земельно-ипотечного кредитования. В наиболее общем виде сформировались две группы ипотечных кредитных институтов, отличающихся формой мобилизации ресурсов:

1) депозитные институты, аккумулирующие свои фонды главным образом через вклады (сберегательные банки, коммерческие банки, специализированные финансовые организации, осуществляющие кредитование жилищного строительства);

2) банки, специализирующиеся на выдаче долгосрочных ссуд под залог недвижимости (ипотечные банки, земельные банки) [20].

Ипотечные и земельные банки являются недепозитными институтами, т.е. не привлекают вклады населения. Классический ипотечный банк, предоставив кредит, продает его третьему лицу – инвестору непосредственно или путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. При этом ипотечным облигациям в Европе присущ ряд характеристик: они выпускаются только ипотечными банками; их оборот регулируется специальным органом надзора; они имеют обеспечение в качестве недвижимости; удовлетворение требований держателей облигаций производится в первоочередном порядке.

Экономические механизмы функционирования ипотечных кредитных институтов одинаковы во всех промышленно развитых странах. Различия касаются в основном организационных подходов. В целом выделяют две основные модели рынка ипотечного кредитования: двухуровневую и одноуровневую.

Страны англосаксонской системы права (США, Великобритания) используют двухуровневую модель рынка ипотечного кредитования, в которой ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным при участии государства агентствам [21].

Сравнительные характеристики ипотечного кредитования

Страны	Основная используемая модель ипотечного кредитования	Основные инструменты привлечения средств	Формы государственного участия в развитии ипотечного кредитования
США и Канада	Вторичный рынок закладных	Ценные бумаги, обеспеченные закладными	Поддержка операторов вторичного рынка, налоговое стимулирование, государственное страхование кредитов, налоговое стимулирование
Западной Европы	Одноуровневая, в последнее время набирает обороты рынок ипотечных облигаций	Сберегательные счета, ипотечные облигации	Государственные премиальные выплаты, жесткое регулирование рынка со стороны государства, налоговое стимулирование
Восточной Европы	Одноуровневая	Сберегательные счета, ипотечные облигации	Государственные премиальные выплаты, жесткое регулирование рынка со стороны государства, налоговое стимулирование
Азии	Одноуровневая, в некоторых странах имеется вторичный рынок	Сберегательные счета, ценные бумаги, обеспеченные закладными	Создание государственных кредиторов, направление государственных средств на ипотечное кредитование
Латинской Америки	Одноуровневая, в некоторых странах предпринимаются попытки создания вторичного рынка	Сберегательные счета	Привлечение государством средств в ипотечное кредитование, создание государственных операторов вторичного рынка

Страны континентальной системы права (Германия, Франция, Дания и др.) используют одноуровневую модель, при которой банк, предоставивший ипотечный кредит, самостоятельно рефинансирует ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа – закладных листов. Выпуск закладных листов регулируется специальным законодательством, отличным от регулирования выпуска облигаций. Основным достоинством одноуровневой модели является относительно невысокая стоимость ее организации в сравнении с двухуровневой, что позволяет существенно снизить стоимость кредита для заемщика.

Опыт функционирования этих моделей свидетельствует об активной поддержке государства в той или иной форме. Государство может выступать в качестве субъекта ипотечных отношений, напрямую или косвенно осуществлять поддержку ипотечных кредиторов.

Мировая практика свидетельствует, что ни одна страна не сможет обеспечить стабильность своего общественного и экономического развития, если у нее отсутствует политика в области кредитного обеспечения, использования и охраны земельных ресурсов, способствующая установлению доверительных отношений между гражданами страны, ее кредитными институтами и правительством.

В основе эффективного государственного и административного управления лежит признание того факта, что источником всего богатства является земля, результаты ее рационального использования.

К сожалению, в области регулирования ипотеки и ипотечного кредитования мы оказались не в числе прогрессивных государств. Для того чтобы развивать ипотеку, нам необходимо обратиться прежде всего к собственной истории, собственному дореволюционному опыту. Как справедливо заметил В.С. Ем, «...будущее ипотечного кредитования в России – это воспоминание о его прошлом. Восстановление правовых традиций ипотечного кредитования, тщательно выпестованных юристами и экономистами дореволюционной России, является непременным условием формирования современного рынка ипотечных капиталов» [22. С. 78].

Анализ российской дореволюционной системы земельно-ипотечного кредитования позволил выявить ее особенности:

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

- 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;

- основным звеном системы земельного ипотечного кредитования дореволюционной России выступали государственные земельные банки, 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 [23];

- после отмены крепостного права, в 1882 г., был создан земельный банк, специализирующийся на кредитовании крестьян, – Крестьянский поземельный банк [24]. Его основной целью было кредитование русского крестьянства на покупку помещичьих земель [6];

- 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 [25];

- впервые в мировой практике российское государство оказывало поддержку сельскохозяйственным товаропроизводителям путем выдачи долгосрочных специализированных земельно-ипотечных кредитов исключительно на сельскохозяйственные цели – мелиоративные кредиты [26]. 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 [27]. Кроме того, внедрялась практика предоставления заемщиком сметы затрат проекта будущего использования заемщиком ссуженных средств [28].

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.

В этой связи профессор О.И. Лаврушин отметил, что уже в начале XX в. (как свидетельствует российская история) земельные банки стали важным элементом банковской системы страны [29]. Причем в этот период сложилась заметная сеть земельных банков, как государственных, так и частных. Земельный кредит имел массовый характер, им пользовались две трети владельцев земельной собственности. В то же время развитие получали не только кредиты, но и рынок ипотечных бумаг, доля этого сегмента составляла 37,7% всей совокупности ценных бумаг, обращавшихся на рынке. Практика была такова, что ипотечные банки не только выпускали долговые обязательства, но и продавали их. В этой связи клиент как получатель кредита становился не

только заемщиком, но и покупателем долговых обязательств, выпущенных банком. Кредиты предоставлялись как на короткие, так и на длительные сроки, а стоимость кредита колебалась от 5 до 6,5% годовых. Особо регулировалась оценка имущества заемщика. В целом развитие земельно-ипотечного кредитования в России соответствовало тем тенденциям, которые складывались в Европе и США [30].

К сожалению, современная практика говорит о том, что ипотека в сельском хозяйстве РФ носит весьма ограниченный характер [31]. Текущее состояние земельно-ипотечного рынка в России можно охарактеризовать как состояние развития. Можно сказать, что первые шаги по развитию земельной ипотеки уже сделаны, что очевидно из сообщения Россельхозбанка о досрочном перевыполнении плана по кредитной поддержке аграриев. Численность клиентов Россельхозбанка в настоящее время превышает 900 тысяч [32]. Уставный капитал был увеличен на 6,8 млрд руб. Однако практика показывает, что, поскольку отечественное сельское хозяйство по сути находится на начальном этапе подъема, потребности в кредитных ресурсах предприятий и организаций АПК, а также сельского населения год от года будут расти [33]. В связи с этим постоянного наращивания объемов кредитования и для поддержания набранных темпов необходимо ежегодное увеличение уставного капитала как минимум на 8–10 млрд руб. [34].

В целом особенности кредитования аграрного сектора Российской Федерации по сравнению с западными странами представлены на рис. 3 [13].

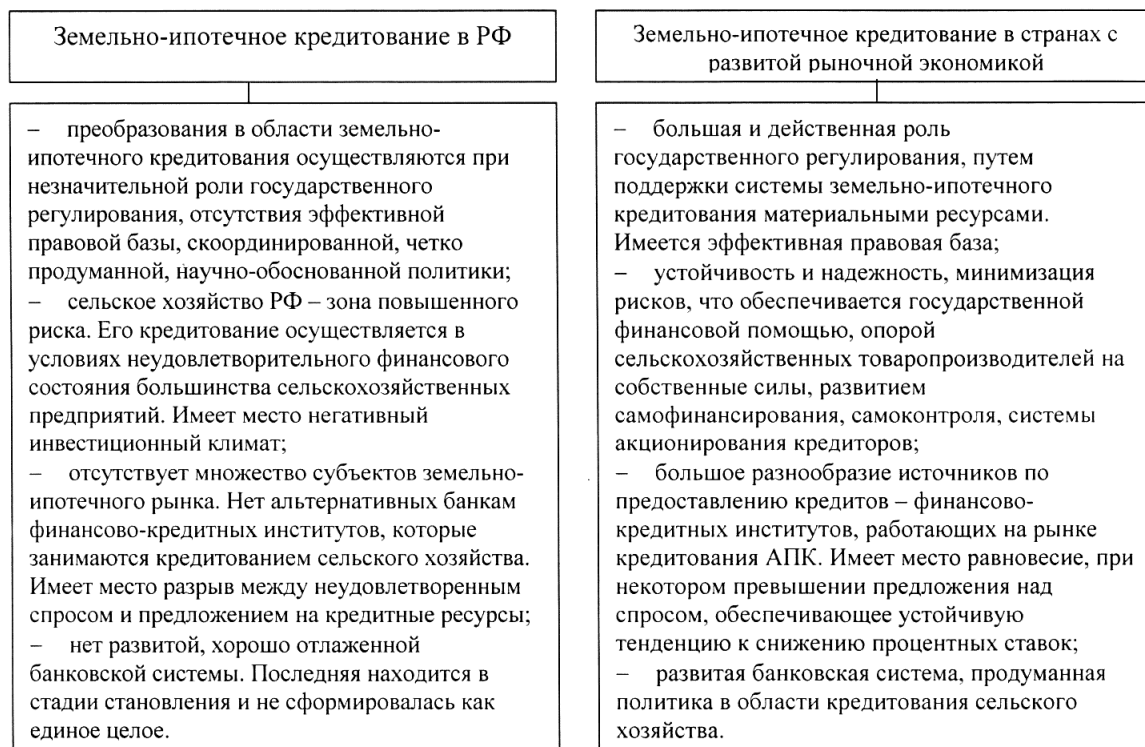


Рис. 3. Сравнительная характеристика земельно-ипотечного кредитования в развитых странах и Российской Федерации

Анализ закономерностей развития земельно-ипотечного кредитования в России позволяет сделать следующие выводы:

– земельно-ипотечное кредитование на современном этапе переживает период интенсивного развития, которое обеспечивается приоритетным внимани-

ем к сельскому хозяйству со стороны государства, а также развитием новых инструментов и методов кредитования;

– развитие земельно-ипотечного кредитования идет по пути усиления рыночных механизмов регулирования рынка земли и земельных отношений, при этом приоритетная роль в области регулирования остается за государством;

– основной задачей государственного регулирования земельно-ипотечного кредитования является

нахождение способов и форм согласования интересов государства, производственных, финансовых и торговых структур, городского и сельского населения.

Выявленные преимущества западной системы кредитования сельского хозяйства выступают как образец для совершенствования существующей системы кредитования, который, однако, необходимо адаптировать к конкретным условиям нашей страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. М., 1898.
2. Лойко П.Ф. Проблемы развития кредитования под залог земли и организации системы российского земельного банка // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2005. № 7. С. 108.
3. Ложникова А.В. Рента и базовые условия ее производства // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 350. С. 159–162.
4. Герценштейн М.Я. Реформа ипотечного кредита в Германии. М., 1900. 99 с.
5. Ипотека в ФРГ // Бизнес и банки. 1995. № 5–6.
6. Герценштейн М.Я. Ипотечные банки и рост больших городов в Германии. СПб., 1902. 281 с.
7. Лавицкий В. Аграриям пообещали государственную ипотеку. URL: <http://www.legalru.ru/document.php?id=9655>
8. Тенденции развития немецкой банковской системы и опыт для России / под ред. Г.Н. Белоглазовой, Д. Хуммеля, Т.Н. Никитиной, К. Бергер. СПб.: Бизнес-пресса, 2002. С. 326.
9. Ивасенко А.Г. Анализ отечественного и зарубежного опыта кредитного обеспечения использования земли // Вестник ИНЖЭКОНа. Сер. Экономика. 2009. № 2 (29).
10. Кричевский Н.А., Калинин М.И. Ипотечное жилищное кредитование. М.: Дашков и К, 2006. 228 с.
11. Шадрин А. Рынок ипотечных ценных бумаг. Опыт США и перспективы России // Рынок ценных бумаг. 1998. № 7. С. 62–64.
12. Agricultural Statistics 2004, NASS, USDA, X – 9.
13. Ивасенко А.Г. Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства. Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2008. 160 с.
14. Ивасенко А.Г. Анализ зарубежного опыта земельно-ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2008. № 11 (2).
15. Лавицкий В. Аграриям пообещали государственную ипотеку. URL: <http://www.legalru.ru/document.php?id=9655>
16. Савинова В.А. Ипотечный кредит в системе финансово-кредитных отношений: дис. ... д-ра экон. наук. Самара, 2008. 377 с.
17. Жуков Е.Ф. Ипотечный кризис в США и его социально-экономические последствия // Финансы. 2009. № 4. С. 60–62.
18. Казаков В.В. Организационно-финансовый механизм формирования и реализации инновационной политики экономических систем // Вестник Томского государственного университета. 2012. № 363. С. 157–164.
19. Epstein D. Efficiency and stability of large agricultural enterprises // Eastern European Economics. 2003. Vol. 41, № 5. P. 70–92.
20. Полушина Ю. История ипотечного кредитования: от древних греков до банкротов американцев // Новая газета. 15.02.2008. № 6. URL: <http://www.novayagazeta.ru/data/2008/color06/05.html>
21. Cantillon R. Essay on the nature of commerce in general. New Brunswick; London: Transaction publ., 2006. XXVII, 188 p.
22. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / под ред. В.С. Ема. М.: Статут, 1999.
23. Рихтер Д.И. Государственные земельные банки в России и их дальнейшая судьба // Аграрные вопросы в России. Пг., 1917. 21 с.
24. Зак А.Н. Крестьянский поземельный банк 1883–1910. М., 1991. С. 8.
25. Банки и другие кредитные установления в России и иностранных землях. СПб., 1840.
26. Морачевский В.В. Сельскохозяйственный кредит в России. СПб., 1910. 191 с.
27. Кочеткова А.В. Направления и условия развития земельного ипотечного кредитования в России // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2011. № 7. С. 58–60.
28. Калинина Н.Н. Становление и развитие кредитно-финансового дела в России: XVIII – начало XX века. М., 2002. 168 с.
29. Лаврушин О.И., Афанасьева О.Н., Корниенко С.Л. Банковское дело: современная система кредитования: учеб. пособие / под ред. О.И. Лаврушина. 6-е изд., стер. М.: КНОРУС, 2011. 264 с.
30. Никонова Я.И. Исследование альтернативных методов оценки земельных ресурсов // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. Т. 6. С. 171–175.
31. Хлопцов Д.М. Земля как особый фактор производства в условиях рыночной экономики России // Вестник Томского государственного университета. 2007. № 298. С. 146–150.
32. Трушин Ю.В. Россельхозбанк: курс на развитие АПК // Деньги и кредит. 2010. № 4. С. 20–26.
33. Алтухов А. Продовольственная безопасность как фактор социально-экономического развития страны // Экономист. 2008. № 5. С. 33–34.
34. Трушин Ю.В. Россельхозбанк: инвестиционные потребности села растут // Деньги и кредит. 2008. № 2. С. 20.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 4 ноября 2013 г.

Ivasenko Anatoliy G. Moscow Institute of Entrepreneurship and Law in Novosibirsk (Novosibirsk, Russian Federation);
Kazakov Vladimir V. Tomsk State University (Tomsk, Russian Federation). DOI: 10.17223/15617793/378/32

A COMPARATIVE ANALYSIS OF DOMESTIC AND FOREIGN EXPERIENCE OF CREDIT FOR LAND USE.

Key words: land mortgage; comparative analysis; Russian and foreign experience.

In the vast majority of countries in the world today it is allowed by law to use land as a collateral or a lien for the loan. The advantages of land as a collateral are due to its stable location, the trend of continuously rising prices; physically land as a laid object can be left in the possession and use of the mortgagor. Western Europe and the United States have long had a well-developed and legislatively regulated mortgage system, based on the precise methods of registration of real estate, as well as strict legal registration and termination of lien on real estate. So, according to the European Mortgage Federation the total value of credits on mortgage is 3.4 trillion euros, or 40% of all bank assets in Europe. In the United States the total amount of credit resources in agriculture only now is about 200 billion dollars. In the small Western European countries with agricultural orientation, such as Finland, Sweden, Belgium, the Netherlands, there were private and public mortgage banks. In Finland, five private mortgage banks provided mortgage secured by real estate. In Sweden, there were four mortgage banks specialising in crediting housing, agriculture, shipbuilding, and trading. In Belgium, special credit

institutions, which formed the so-called State credit sector, gave long-term loans. In the Netherlands, agricultural credit institutions, organised on a cooperative basis, gave mortgage. In the United States, the model of a mortgage company is applied. The analysis of the development of the civil-legal institute of mortgage and approaches to mortgage lending in foreign systems shows that their main difference lies in the principles of the resource base and the respective mechanisms of long-term financial resources for mortgage lending. In Europe, mortgage historically evolved as a means of real estate turnover. In the United States it is a part of the stock market, or, broader, the financial one. The analysis of the regularities of the development of mortgage lending in Russia leads to the conclusion that: - mortgage lending at the present stage is going through a period of intense development, which is provided by priority attention to agriculture from the State, as well as by the development of new tools and methods of crediting; – the development of mortgage lending is on its way to strengthen the market mechanisms of land market and land relations regulation, with the State's priority in management; – the main task of the State regulation of mortgage lending is finding ways and forms of co-ordination of interests of the State, production, financial and trade structures, urban and rural population. The identified benefits of the Western agricultural credit system is a model for improving the existing system of lending, which, however, must be adapted to the specific conditions of our country.

REFERENCES

1. Kasso L.A. Ponyatie o zaloge v sovremennom prave. M., 1898.
2. Loyko P.F. Problemy razvitiya kreditovaniya pod zalog zemli i organizatsii sistemy rossiyskogo zemel'nogo banka // Zemle-ustroystvo, kadastr i monitoring zemel'. 2005. № 7. S. 108.
3. Lozhnikova A.V. Renta i bazovye usloviya ee proizvodstva // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. 2011. № 350. S. 159–162.
4. Gertsenshteyn M.Ya. Reforma ipotechnogo kredita v Germanii. M., 1900. 99 s.
5. Ipoteka v FRG // Biznes i banki. 1995. № 5–6.
6. Gertsenshteyn M.Ya. Ipotechnye banki i rost bol'shikh gorodov v Germanii. SPb., 1902. 281 s.
7. Lavitskiy V. Agrariyam poobeshchali gosudarstvennyu ipoteku. URL: <http://www.legalru.ru/document.php?id=9655>
8. Tendentsii razvitiya nemetskoy bankovskoy sistemy i opyt dlya Rossii / pod red. G.N. Beloglazovoy, D. Khummelya, T.N. Nikitinoy, K. Berger. SPb.: Biznes-pressa, 2002. S. 326.
9. Ivasenko A.G. Analiz otechestvennogo i zarubezhnogo opyta kreditnogo obespecheniya ispol'zovaniya zemli // Vestnik INZhEKONa. Ser. Ekonomika. 2009. № 2 (29).
10. Krichevskiy N.A., Kalinin M.I. Ipotechnoe zhilishchnoe kreditovanie. M.: Dashkov i K, 2006. 228 s.
11. Shadrin A. Rynok ipotechnykh tsennykh bumag. Opyt SShA i perspektivy Rossii // Rynok tsennykh bumag. 1998. № 7. S. 62–64.
12. Agricultural Statistics 2004, NASS, YSDA, X – 9.
13. Ivasenko A.G. Formirovaniye sistemy zemel'no-ipotechnogo kreditovaniya v sfere sel'skogo khozyaystva. Novosibirsk: Izd-vo NGTU, 2008. 160 s.
14. Ivasenko A.G. Analiz zarubezhnogo opyta zemel'no-ipotechnogo kreditovaniya // Rossiyskoe predprinimatel'stvo. 2008. № 11 (2).
15. Lavitskiy V. Agrariyam poobeshchali gosudarstvennyu ipoteku. URL: <http://www.legalru.ru/document.php?id=9655>
16. Savinova V.A. Ipotechnyy kredit v sisteme finansovo-kreditnykh otnosheniy: dis. ... d-ra ekon. nauk. Samara, 2008. 377 s.
17. Zhukov E.F. Ipotechnyy krizis v SShA i ego sotsial'no-ekonomicheskie posledstviya // Finansy. 2009. № 4. S. 60–62.
18. Kazakov V.V. Organizatsionno-finansovyy mekhanizm formirovaniya i realizatsii innovatsionnoy politiki ekonomicheskikh sistem // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. 2012. № 363. S. 157–164.
19. Epstein D. Efficiency and stability of large agricultural enterprises // Eastern European Economics. 2003. Vol. 41, № 5. R. 70–92.
20. Polukhina Yu. Istoriya ipotechnogo kreditovaniya: ot drevnykh grekov do bankrotov amerikantsev // Novaya gazeta. 15.02.2008. № 6. URL: <http://www.novayagazeta.ru/data/2008/color06/05.html>
21. Cantillon R. Essay on the nature of commerce in general. New Brunswick; London: Transaction publ., 2006. XXVII, 188 p.
22. Pravovye problemy organizatsii rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii / pod red. V.S. Ema. M.: Statut, 1999.
23. Rikhter D.I. Gosudarstvennye zemel'nye banki v Rossii i ikh dal'neyshaya sud'ba // Agrarnye voprosy v Rossii. Pg, 1917. 21 s.
24. Zak A.N. Krest'yanskiy pozemel'nyy bank 1883–1910. M., 1991. S. 8.
25. Banki i drugie kreditnye ustanovleniya v Rossii i inostrannykh zemlyakh. SPb., 1840.
26. Morachevskiy V.V. Sel'skokhozyaystvennyy kredit v Rossii. SPb., 1910. 191 s.
27. Kochetkova A.V. Napravleniya i usloviya razvitiya zemel'nogo ipotechnogo kreditovaniya v Rossii // Ekonomika sel'skokhozyaystvennykh i pererabatyvayushchikh predpriyatiy. 2011. № 7. S. 58–60.
28. Kalinina H.H. Stanovleniye i razvitiye kreditno-finansovogo dela v Rossii: XVIII – nachalo XX veka. M., 2002. 168 s.
29. Lavrushin O.I., Afanas'eva O.N., Kornienko S.L. Bankovskoe delo: sovremennaya sistema kreditovaniya: ucheb. posobie / pod red. O.I. Lavrushina. 6-e izd., ster. M.: KNORUS, 2011. 264 s.
30. Nikonova Ya.I. Issledovanie al'ternativnykh metodov otsenki zemel'nykh resursov // Interespo Geo-Sibir'. 2006. T. 6. S. 171–175.
31. Khloptsov D.M. Zemlya kak obyekt faktor proizvodstva v usloviyakh rynochnoy ekonomiki Rossii // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. 2007. № 298. S. 146–150.
32. Trushin Yu.V. Rossel'khozbank: kurs na razvitiye APK // Den'gi i kredit. 2010. № 4. S. 20–26.
33. Altukhov A. Prodoval'stvennaya bezopasnost' kak faktor sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya strany // Ekonomist. 2008. № 5. S. 33–34.
34. Trushin Yu.V. Rossel'khozbank: investitsionnye potrebnosti sela rastut // Den'gi i kredit. 2008. № 2. S. 20.