

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurosovaya-rabota/373107>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Деньги и кредит

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ 6

1.1. Анализ экономики сельского хозяйства как объекта для формирования системы земельного-ипотечного кредитования 6

1.2. Экономическая сущность, основные понятия и отличительные черты земельного-ипотечного кредитования сельхозпроизводителей 7

1.3. Анализ зарубежного и отечественного опыта кредитного обеспечения использования земли и факторы, сдерживающие развитие земельного-ипотечного рынка в России 9

2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ 12

2.1. Цели, задачи, выбор и обоснование организационно-финансовой схемы создания системы 12

2.2. Функции основных участников системы и развитие инфраструктуры, обеспечивающей ее функционирование 15

2.3. Направления и основные этапы развития системы 17

3. МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД, ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ, МЕХАНИЗМЫ И ИСТОЧНИКИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ В СИСТЕМУ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 20

3.1. Оценка потребности сельского хозяйства в кредитных ресурсах и источники их привлечения в систему земельного-ипотечного кредитования 20

3.2. Обоснование выбора организационно-финансовой структуры по привлечению финансовых ресурсов в систему земельного-ипотечного кредитования 22

3.3. Методика определения границ процентной ставки по ипотечным кредитам в системе земельного-ипотечного кредитования 24

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 27

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 30

ПРИЛОЖЕНИЕ 33

Более чем 50 отраслей экономики сопряжены с аграрной сферой, 25 % населения живет в сельской области. Однако воспользоваться банковским капиталом могут немногие, поскольку существуют проблемы доступа к долгосрочным кредитным ресурсам, связанных с отсутствием у сельскохозяйственных товаропроизводителей залогового имущества, достаточного для обеспечения возврата кредита, и программ долгосрочного кредитования.

В современных условиях особую актуальность приобретает исследование проблемы ипотечного кредитования сельскохозяйственных производителей, поскольку залог недвижимости и земель сельскохозяйственного назначения является важным инструментом привлечения дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство в условиях рынка.

К проблеме развития ипотечного кредитования в литературе разных периодов времени обращались известные русские и зарубежные ученые, такие как Дж. Генри, М.Я. Герценштейн, С.С. Хрулев, А.В. Чайнов. Они рассматривали вопросы ипотеки, функционирование ипотечных земельных банков и политику государства в этой области.

В современной экономической литературе проблеме ипотечного кредитования под залог земли не уделяется должного внимания. Однако отдельные аспекты этого вопроса находят фрагментарное отражение в трудах таких ученых и специалистов, как Е.В. Иванкина, С.В. Козменкова, М.М. Коробейников, С.А. Ленкин, М.Л. Лишанский, И.Б. Маслова, И.В. Пышенкова, Е.В. Сергацкова, А.С. Тарасов, Ю.В. Трушин.

Дискуссионным вопросом был и остается процесс формирования и развития земельного рынка, в особенности, оборота земель сельскохозяйственного назначения. Данные проблемы затрагиваются в научных работах Д.Б. Арбатского, В.А. Горемыкина, Л.И. Кошкина, Н.И. Кресниковой, Э.Н. Крылатых, Г.В. Кулика, О.Б. Леппке, С.А. Липски, В.В. Милосердова, К.П. Потапова, В.И. Романова и др.

Несмотря на большой вклад ученых в разработку темы исследования, в анализируемых работах пока не

дана всесторонняя оценка роли ипотечного кредитования в становлении земельного рынка. В настоящий момент также отсутствует единая основа взаимодействия финансовой, правовой и организационной системы функционирования рынка земли. Комплекс указанных проблем как в теоретическом, так и в практическом плане обусловил актуальность и предопределил выбор темы настоящего исследования. Основной целью курсовой работы является разработка теоретического и методологического аппарата формирования системы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве.

В процессе работы над теоретической базой земельно-ипотечного кредитования были поставлены следующие задачи:

- определить методологические основы формирования системы земельно-ипотечного кредитования (дать анализ понятия «ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения» раскрыть сущность, функции и принципы построения системы, определить участников и инфраструктуру, обеспечивающую ее функционирование);
- исследовать особенности и формы ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения.

С целью расширения методического инструментария реализации системы земельно-ипотечного кредитования были поставлены задачи:

- обосновать выбор источников привлечения кредитных ресурсов в систему;
- предложить организационно-финансовую структуру по привлечению финансовых ресурсов в систему земельно-ипотечного кредитования.

Объектом исследования являются экономические и организационно- управленческие проблемы предприятий и отраслей сельского хозяйства.

Предметом исследования выступает процесс формирования и реализации системы кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую и методологическую основы работы составили труды ведущих отечественных и зарубежных экономистов, раскрывающие вопросы отношений собственности как основы функционирования экономических систем, проблемы формирования земельного рынка и развития ипотечного кредитования, а также проблемы финансово-кредитных отношений аграрного сектора экономики.

Методика исследования основана на использовании диалектической логики и системного подхода. При решении проблем курсового исследования применялись как общеэкономические методы (сравнительный анализ, группировка и классификация, научная абстракция, дедукция и индукция), так и политэкономические методы (логико-исторический, теоретического моделирования).

Информационную базу исследования составили статистические данные и аналитические справочники Государственного комитета статистики, Российского фонда федерального имущества, Федеральной службы кадастра недвижимости, Департамента по управлению земельными ресурсами Орловской области, статистические и информационные материалы.

Структура курсовой работы последовательно раскрывает поставленные задачи и состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложения.

1. ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

1.1. Анализ экономики сельского хозяйства как объекта для формирования системы земельно-ипотечного кредитования

Низкая урожайность сельскохозяйственной продукции и неэффективное использование имеющегося ресурсного потенциала (в основном земли) связаны с отсутствием долгосрочных инвестиций в данную отрасль. Для того чтобы решить эту проблему, необходимо гарантировать ипотечные кредиты на освоение земель сельскохозяйственного назначения, обязательным условием чего является принятие национального проекта по развитию сельскохозяйственной продукции. Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади субъектов России представлена в приложении А; доля сельскохозяйственных угодий в общей площади земель сельскохозяйственного назначения субъектов России представлена в приложении Б.

Одно из основных направлений федерального плана – «Стимулирование развития малых форм хозяйствования» - предусматривает развитие кредитования под земельные гарантии. Результатом реализации национального проекта должно стать создание эффективной модели ипотечного кредитования сельского хозяйства, которая повысит доступность долгосрочных финансовых ресурсов для сельхозтоваропроизводителей.

С утверждением национального проекта были решены некоторые юридические вопросы, препятствующие реализации программы. Поэтому после внесения поправок в закон «Об ипотеке (залоге имущества)» земли сельскохозяйственного назначения были исключены из списка необеспеченных земель [1]. Таким образом, программа получила реальные предпосылки для разработки, но для его реализации одной лишь правовой базы недостаточно, также необходим эффективный механизм реализации.

Мировая практика показала, что обеспечение сельскохозяйственными угодьями является важным инструментом эффективного распределения земельной собственности и надежным способом привлечения финансовых ресурсов для сельского хозяйства. Ипотечная система - это модель организации взаимодействия между ипотечным рынком, рынком недвижимости и финансовыми рынками.

Сложность ипотечного бизнеса - выдача кредитов, выпуск земельных ипотечных ценных бумаг, привлечение необходимых ресурсов финансового рынка и рефинансирование новых кредитов.

Двухуровневая модель основана на трех основных компонентах:

- ипотечное страхование гарантирует кредиторов от риска невозврата, что делает выдачу кредитов более привлекательной для инвесторов, а сами кредиты более доступными для заемщиков;
- рефинансирование, то есть покупка ипотечных ценных бумаг, выпущенных банками;
- секьюритизация - выпуск на основе ипотечных ценных бумаг других, более ценных и ликвидных ценных бумаг на фондовом рынке [2].

Программа взаимодействия между рынком ипотечных кредитов и рынком ипотечных ценных бумаг превращает ипотеку в систему, которая может использоваться банками и привлекать средства различных инвесторов. В рамках двухуровневой модели ипотеки на землю, которая работает в Соединенных Штатах, кредиты, гарантированные землей, могут быть выданы любым банком.

Таким образом, основным условием успешного и эффективного развития ипотечного кредитования сельскохозяйственных земель является создание их инфраструктуры, отвечающей требованиям кредиторов и заемщиков [5].

1.2. Экономическая сущность, основные понятия и отличительные черты земельно-ипотечного кредитования сельхозпроизводителей

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.04.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. внес. Федеральным законом №4 30-ФЗ от 21.12.2021). (ред. от 01.09.2022).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023 № 141-ФЗ).
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 20.10.2022).
6. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 30.06.2008).
7. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 13.05.2008).
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 13.05.2008).
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности недвижимости» (ред. от 22.07.2008).
10. Алтухов А. Продовольственная безопасность как фактор социально-экономического развития страны // Экономист: нов. ред. - 2019. - № 5. - С. 33-34.
11. Барбарская М. Н. Анализ и тенденции развития рынка ипотечного кредитования / М. Н. Барбарская. – М.: Аспирант, 2022. - 468 с.
12. Зельдер А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России / А.Г. Зельдер, В.К. Южвельский. – М.: ЭКО, 2019. - 149 с.
13. Караваева Ю.С. Финансовый анализ перспектив развития кредитного банковского сектора в регионе / Ю.С. Караваева, О.Е. Никонец. – М.: НГИЭИ, 2021. - 482 с.
14. Козорезов Д.Н. Современные проблемы рынка ипотечного кредитования в России и возможные пути их

- решения // Новая наука: проблемы и перспективы. - 2020. - С. 237-241.
15. Колобов С.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития / С.С. Колобов, В.С. Колобова. - М.: Торговая корпорация Дашков, 2020. - 120 с.
 16. Корнев В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России / В.С. Корнев. - М.: Вестник финансовой академии, 2019. - 36-40 с.
 17. Коростелева Т.С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмент решения жилищной проблемы граждан // Финансы и кредит. - 2022. - С. 53-62.
 18. Кузьмин М.А. Развитие земельной ипотеки в регионах России // Государственное управление. Электронный вестник. - 2019. - № 41. - С. 47-56.
 19. Лойко П.Ф. Проблемы развития кредитования под залог земли и организации системы российского земельного банка // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2020. - № 7.- С. 108-156.
 20. Логинов А.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / А.П. Логинов. - М.: ЭКО, 2021. - 23-33 с.
 21. Логинов М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М.П. Логинов. - Деньги и кредит, 2019. - 22-28 с.
 22. Никонова Я.И., Казаков В.В. Механизм финансового обеспечения инновационной деятельности экономических систем // Вестник Томского государственного университета. - 2019. - № 364. - С. 127-133.
 23. Савинова В.А. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России / В.А. Савинова, А.Ю. Самсуни. - М.: Экономические науки, 2020. - 386 с.
 24. Трушин Ю.В. О роли системы кредитования в экономическом регулировании сельского хозяйства. - М. : Восход-А, 2019. - 212 с.
 25. Трушин Ю.В. Развиваем земельную ипотеку // Национальный банковский журнал. - 2020. - С. 44-57.
 26. Хлыстун В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: состояние и перспективы // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2019. - № 4. - С. 10-13.
 27. Lassen T. Die Hypothek nach russischem Recht als Kreditsicherungsmittel. - Berlin: Verband deutscher Pfandbriefbanken, 2019. - 338 p.
 28. Wieling H.J. Sachenrecht Band 1: Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen // Sachen., vollst. überarb. Aufl. - 2020. - P. 810-876.
 29. Agency for housing mortgage lending . An official website. Available at: <http://www.ahml.ru>.
 30. Bank of Russia . An official website . Available at: <http://www.cbr.ru>. (In Russ.)
 31. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования // Официальный сайт Министерства сельского хозяйства РФ [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.mcsx.ru/>.
 32. Available at: <http://www.ahml.ru/ru/agency/ana-lytics/diagrams>. (In Russ.)
 33. Available at: http://www.banki.ru/wikibank/li-bor_libor. (In Russ.)
 34. Available at: <http://www.buzzle.com>. (In Russ.)
 35. Available at: <http://www.myfinance.pro/stavka-po-ipoteke-fiksirovannaya-ili-plavayushhaya>.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurovaya-rabota/373107>