

УДК 631.16 : 336.7

ИСТОРИЧЕСКИЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ РОССИИ

Е. А. Лешина, ассистент

Кафедра бухгалтерского учета и аудита

Незаменимым средством производства, без которого невозможно производство сельскохозяйственной продукции, является земля. Тем не менее площадь сельскохозяйственных угодий в России неуклонно сокращается. Одной из причин выбытия земель из хозяйственного оборота является отсутствие четкого механизма перераспределения земель в интересах общества. В связи с этим обеспечение продовольственной стабильности России невозможно без дальнейшего развития рынка земельных ресурсов. В условиях сложившейся нехватки финансовых средств для ведения расширенного товарного производства у большинства пользователей сельскохозяйственных угодий большое значение приобретает расширение ипотеки земли.

В России первые попытки организации ипотечного кредита были предприняты еще в XIII веке. Действовавшая в Российской империи система ипотечного кредитования изначально была ориентирована на то, чтобы способствовать, во-первых, продаже земель лицами, не занимавшимися собственно аграрным производством, и, во-вторых, покупке земель лицами, способными ее обрабатывать, получать высокие урожаи, в первую очередь, крестьянам. Для этого по всей стране в конце XIX века была создана разветвленная сеть специализированных банков, государственных и частных организаций, выдававших долгосрочные кредиты под залог земель и недвижимости.

Крестьянский земельный банк был создан в целях борьбы с крестьянским малоземельем и должен был оказывать содействие в покупке земель малоземельным и безземельным арендаторам выставляемой на продажу земли, снимавшим ее в течение продолжительного времени, а также малоземельным крестьянам, наделы которых располагались смежно с продаваемой землей.

Наибольшее количество земли, которая могла быть приобретена в собственность одного домохозяина, не должна была превышать того количества земли, которую он и его семья могли бы обработать, а также не должна была превышать временно установленных банком норм. С началом операций банка цены на землю сразу же стали повышаться: в год основания банка одна десятина земли стоила в среднем 36 – 40 руб., а в начале XX века – 100 – 150 руб. и более.

Оценка земли, покупаемой при содействии Крестьянского поземельного банка, была двух видов: нормальная и специальная. При нормальной оценке размеры ссуды исчислялись путем умножения количества десятин принимаемой к залогу удобной земли на цену одной десятины в данной местности.

Для выдачи ссуд по специальной оценке определялась доходность имения. Для определения чистого дохода из общих поступлений вычитали:

- расходы на содержание зданий и всех принадлежностей сельского хозяйства – скота, лошадей, орудий обработки и т.д.;
- расходы на заработную плату;
- процент на оборотный капитал по вышеуказанным расходам.

Главные функции Крестьянского банка состояли в скупке помещичьих и других земель и перепродаже их частным лицам, а также в предоставлении ссуд на покупку земли. Банковская система резко стимулировала индивидуализацию землевладения и землепользования, развитие фермерства, расширение рынка земли. Наиболее льготные условия кредитования были предоставлены хуторянам: при покупке земли они получали ссуду в размере полной стоимости участка. Выходящие на отрубa должны были 5% стоимости земли вносить наличными, крестьянские товарищества – 20 %.

Наибольшими преимуществами в получении ссуд и пособий пользовались показательные хозяйства, которым помощь, как правило, оказывалась безвозмездно. Кроме того, крестьянским хозяйствам оказывалась агроэкономическая помощь, выдавались кредиты на приобретение техники. В годы столыпинской реформы Крестьянскому банку было разрешено выдавать ссуды крестьянам, выделявшимся из общины и покупавшим землю в одном месте, в размере до 90% ее оценки, при чересполосице – до 60%. В октябре 1907 году банку предоставили право выдавать ссуду в размере 95% оценки покупной земли, если она покупалась единым владением, и еще больше, если покупатель селился на этой земле. С июля 1908 года банк стал давать ссуду при покупке земли для формирования единоличного хозяйства до 90%, при покупке земли на отрубa – 95%, на хутора – 100% оценки. Во всех других случаях сельские общества и товарищества получали только 80% от суммы банковской оценки земли.

Одновременно в целях защиты зарождающейся крестьянской собственности были установлены известные ограничения, а именно: наделная земля не могла быть продана лицу другого сословия, она не могла быть заложена иначе, чем в крестьянском банке, она не могла

быть продана за личные долги и не могла быть завещана иначе, чем по существующим правилам. Кроме того, было введено ограничение по величине участка: запрещалась концентрация более шести наделов в одних руках. Обычный размер участка, типичный для зажиточного середняка, равнялся примерно 14-15 десятинам, и только в некоторых районах с менее богатыми землями средний размер участка не превышал 20 десятин.

Проведенные в то время исследования в 12 уездах Нечерноземья России показали, что 26,4% крестьян оставили деревни и переселились в города, 20%, продав землю, пропили полученные деньги и стали батраками, 30% продали свои наделы для покупки лучшей земли через крестьянский банк, а 12%, продав земли, уехали фермерствовать в Сибирь. Именно последние 42% крестьян России вместе с помещиками-аграриями – «экономии», как их называли на Украине, позволили к началу первой мировой войны не только создать в стране запас в 900 млн. пудов хлеба, на которые Россия жила всю мировую и почти всю гражданскую войны, но и экспортировать в Западную Европу огромное количество качественного зерна.

В целом в Российской империи в ходе реформ воспользовались ипотекой 25% общинных дворов, что составляло 2,5 млн. крестьянских хозяйств, которые сознательно приняли на себя обязательства и в большинстве своем их выполняли, эффективно работая на земле. Как следствие, уже к 1910 году урожайность зерновых в России почти сравнялась с американской, а в 1861 году она не превышала 40% от американского уровня.

Мощная система земельно-ипотечного кредитования, которая существовала в нашей стране до 1917 году, ее колоссальный опыт был в 20 - 40-е годы реализован, в том числе с помощью российской эмиграции, за рубежом, послужил мощным локомотивом экономического развития США, Швейцарии, Германии, Австрии, Франции, ряда других стран.

В настоящее время в России нет важнейших условий успешного сельхозпроизводства: частного землепользования, свободного земельного рынка, ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения. Например, в США, как и в дореволюционной России, на ипотечный кредит приходится около 2/3 ссуд фермерам. Именно ипотечным кредитом они оплачивают до 75% и более все свои текущие расходы и капиталовложения.

Сохраняя за собой земельные ресурсы, государство не только не позволяет банкам использовать их для создания новых механизмов финансирования; допускается самая варварская эксплуатация земли,

стремительно теряющей плодородие. Миллионы гектаров земли брошены, экологически уничтожены, стали непригодными для возделывания. Оставшаяся часть является по сути даровой.

Во всем мире угодья как невосполнимый ресурс всегда дороги. Это огромный положительный фактор для выпуска аграрной продукции, поскольку повышающиеся на землю цены увеличивают активы сельскохозяйственного производителя и соответственно его кредитоспособность в глазах банков, устойчивость. Этот фактор служит щитом против инфляции, поскольку земля не обесценивается, заставляет еще лучше, бережливее ее использовать.

Таким образом, исторический опыт свидетельствует о том, какую большую роль в развитии земельного рынка сыграло ипотечное кредитование. В связи с этим можно считать целесообразным использовать этот опыт в современных условиях. Например, полезно было бы восстановить сеть государственных и негосударственных специализированных земельных банков, а также других финансово-кредитных учреждений для проведения ипотечных операций по долгосрочному кредитованию сельскохозяйственных производителей.

Литература

1. История земельных отношений и землеустройства.// Под ред. А.А. Варламова. – М.: Колос, 2000.
2. Каламбет А.П., Меметова Д.О. Залог недвижимости как способ обеспечения кредита.// Деньги и кредит, 2000, № 9.
3. Козменкова С.В. Роль ипотечного кредитования в развитии рынка земельных ресурсов (исторический опыт и проблемы современности).// Деньги и кредит, 2002, № 2.

УДК 633.63

СВЕКЛОСАХАРНОЕ ПРОИЗВОДСТВО: УСЛОВИЯ И УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ

*Н.Е.Климушкина, В.Ф.Кочеткова, старшие преподаватели
Кафедра бухгалтерского учета и аудита*

Сахар в структуре питания населения страны занимает важное место. После распада СССР и нарушения хозяйственных связей с Украиной положение с обеспечением сахаром населения страны обострилось, поэтому необходимо проанализировать состояние свеклосахарного подкомплекса и выявить резервы обеспечения сахаром за счет собственных ресурсов.