

Університет банківської справи
Національного банку України
Львівський інститут
банківської справи



University of banking
of the National bank of Ukraine
Lviv institute of banking

Краківський економічний
університет



Cracow University
of Economics

**РОЗВИТОК
ФІНАНСОВОЇ СИСТЕМИ
КРАЇН ЦЕНТРАЛЬНОЇ
ТА СХІДНОЇ ЄВРОПИ**

**THE DEVELOPMENT
OF FINANCIAL SYSTEM
OF COUNTRIES OF CENTRAL
AND EAST EUROPE**

Випуск 5

Volume 5

Львів
2015

Lviv
2015

Розвиток фінансової системи країн Центральної та Східної Європи : зб. наук. пр. / редкол. ; відп. ред. : д-р екон. наук О. Другов, д-р П. Була ; Львівський інститут банківської справи Університету банківської справи Національного банку України (Україна) ; Краківський економічний університет (Республіка Польща). – Львів, 2015. – Вип. 5. – 191 с.

The development of financial system of countries of Central and East Europe : collection of scientific labours / edited by Oleksiy Druhov, Piotr Bula ; Lviv institute of banking of University of banking of the National bank of Ukraine (Ukraine) ; Cracow University of Economics (Poland). – Lviv, 2015. – Vol. 5. – 191 p.

Редакційна колегія:

Другов Олексій (Україна)
– доктор економічних наук
(відповідальний редактор)

Була Пьотр (Польща) –
доктор наук
(відповідальний редактор)

Вознюк Микола (Україна) –
кандидат економічних наук

Фудалінський Януш (Польща) –
доктор наук

Миська Роман (Україна) –
кандидат історичних наук

Дудинець Л. А. (Україна) –
кандидат економічних наук

Рецензенти:

Смовженко Тамара (Україна) –
доктор економічних наук, професор

Рішард Боровецькі (Польща) –
доктор габлітований, професор

Edition collegium:

Druhov Oleksiy (Ukraine)
– doctor of economics
(chief redactor)

Bula Piotr (Poland) –
doctor (chief redactor)

Voznyuk Mykola (Ukraine) –
candidate of economic sciences

Fudalinski Janush (Poland) –
doctor

Myska Roman (Ukraine) –
PhD of history

Dudynets Lidiia (Ukraine) –
candidate of economic sciences

Reviewers:

Smovzhenko Tamara (Ukraine) –
doctor of economics, professor

Ryszard Borowiecki (Poland) –
doctor hab., professor zw.

Затверджено до друку вченою радою
Університету банківської справи Національного банку України (м. Київ),
протокол № від 16 квітня 2015

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Проанализированы условия и перспективы развития жилищного ипотечного кредитования в Республике Беларусь в сложившихся условиях. Определены возможные механизмы действия ипотеки с учетом зарубежного опыта.

Ключевые слова; залог недвижимости, ипотека, рынок ипотечных кредитов, ипотечные облигации, ипотечное агентство.

Залог недвижимости (ипотека) является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Вместе с тем залог недвижимости успешно применяется в качестве правового института, на котором базируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание в Республике Беларусь такой системы послужит одним из важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики.

В настоящее время в Республике Беларусь разработан комплекс нормативных правовых актов с целью регулирования правоотношений в сфере ипотечного кредитования:

1. Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке» с изменениями и дополнениями от 12 июля 2013 г.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь.
3. Гражданский процессуальный кодекс.
4. Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 №13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» в редакции от 09 декабря 2014г. и др.

Несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается медленно; долгосрочное ипотечное кредитование все еще не стало стабильным самостоятельным бизнесом для банков, хотя ипотека и представляет им реальную возможность максимально защитить сумму основного долга и процентов по нему.

Главными причинами такого положения можно считать:

- нерешенность некоторых правовых и организационных вопросов;
- высокие кредитные риски;
- отсутствие долгосрочных дешевых кредитных ресурсов;
- недостаточно высокий уровень доходов;
- неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка;

- -отсутствие механизмов привлечения инвестиций для ипотечного кредитования.

Тем не менее, и руководство государства, и сами граждане понимают, что альтернативы системе долгосрочного ипотечного кредитования нет.

Принятый в Республике Беларусь в 2008 году закон «Об ипотеке» заложил основу для развития ипотечного кредитования жилищного строительства. Кроме того, его принятие предполагало расширение возможности приобретения жилья без привлечения поручителей, создание базы для привлечения сбережений в жилищный сектор, активизацию деятельности на рынке недвижимости и положительное влияние на развитие банковской деятельности. Однако пока система ипотечного кредитования у нас в стране так и не заработала. Дело в том, что до недавнего времени законодательство не предусматривало возможности выселения собственника из его жилого помещения в случае невыполнения им обязательств по кредитному договору.

Новый Жилищный кодекс, вступающий в силу 2 марта 2013 года, предоставил банкам возможность выселения собственника и проживающих в нем из заложенного жилого помещения, если кредитор систематически не платит по ипотечному кредиту.

Правда и после вступления в силу нового Жилищного кодекса проблемы в развитии ипотечного кредитования не исчезли. Европейский опыт говорит о том, что для выселения неплательщиков должны быть созданы необходимые условия.

В цивилизованном мире проблема выселения решается путем предоставления гражданам подменного жилья. Одним из способов решения данных проблем может рассматриваться рынок арендного жилья.

В мировой практике существуют разные механизмы, которые, с одной стороны, решают квартирные вопросы граждан, а с другой – стимулируют жилищное строительство. Однако чтобы такие инструменты в Беларуси заработали, необходимо принимать фундаментальные решения и конкретные планы мероприятий по их реализации.

В ближайшее время необходимо разработать механизм действия ипотеки. Это потребует введения правового регулирования института ипотечных банков и ипотечных облигаций (закладных), оценки недвижимости, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, выселения из заложенных жилых помещений, страхования, льготного налогообложения. Также возникает необходимость разработать новые нормативные правовые акты министерств и ведомств, внести изменения и дополнения в действующие акты.

Наличие налоговых льгот, связанных с долгосрочным ипотечным кредитованием, на наш взгляд, следует рассматривать в качестве

действенного экономического фактора, стимулирующего со стороны государства развитие первичного ипотечного рынка. Такие льготы позволяют существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения и юридических лиц, повысить заинтересованность банков в их выдаче и обслуживании.

Несомненно, важным для развития ипотеки является наличие системы гарантий, как правовой, так и финансовой защиты проводимых операций. Прежде всего, речь идет о страховании в обязательной или добровольной форме имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждений, страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка, страховании жизни и трудоспособности заемщиков.

Стоит признать, что национальное законодательство в части выпуска и обращения ценных бумаг во многом не удовлетворяет требованиям развития рынка ипотечного кредитования и привлечения на него долгосрочных финансовых ресурсов через выпуск и обращение эмиссионных ипотечных ценных бумаг. Принятие законодательного акта об ипотечных ценных бумагах позволило бы организовать в стране вторичный рынок ипотеки, обеспечив рефинансирование выдаваемых кредитов.

Сегодня в Беларуси есть потенциальные инвесторы и заемщики ипотечных кредитов, но отсутствует надежный механизм перехода средств инвесторов в сферу ипотеки; недостаточно совершенны правовые основы, позволяющие увязать предоставление кредитов на 10-20 лет с выпуском очень надежных, высоколиквидных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой приобретаемого жилья, объектов промышленности и сельского хозяйства.

Именно эту цель – привлечь на рынок долгосрочных кредитов необходимый объем ресурсов с рынка капиталов по максимально низким ценам – и должно решить законодательство об ипотечных ценных бумагах. Цена привлекаемых на основе ипотечных ценных бумаг ресурсов будет, в конечном счете, определять уровень процентных ставок по кредитам для конкретных кредитополучателей. Для того чтобы инвесторы согласились вкладывать свои средства в эти бумаги, важно, чтобы они были уверены в их надежности и ликвидности, то есть в возможности купить или продать ипотечные бумаги по рыночным ценам в любой удобный момент.

- Законодательство об ипотечных ценных бумагах должно установить и закрепить:
- виды ипотечных бумаг и удостоверяемые ими права, требования к их форме и содержанию;
- порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг, порядок и процедуру их эмиссии, круг эмитентов, порядок надзора за выпуском и обращением этих бумаг;

- способ обеспечения исполнения обязательств эмитента по ипотечным ценным бумагам;
- перечень раскрываемой эмитентом информации об обеспечении ипотечных ценных бумаг, порядок ее предоставления инвесторам для ознакомления;
- особый правовой статус кредиторов – держателей эмиссионных ипотечных ценных бумаг при банкротстве юридических лиц – эмитентов этих бумаг.

Принятие и практическое внедрение законодательства об ипотечных ценных бумагах дало бы возможность создать вторичный рынок ипотечных кредитов, на котором инвесторы могли бы вкладывать в промышленность, аграрный сектор, строительство жилья свои средства, связать рынок недвижимости с фондовым рынком. Таким образом, можно было бы организовать замкнутую систему выдачи ипотечных кредитов и продажу их инвесторам с целью пополнения кредитной и ресурсной базы банков, выдающих эти кредиты.

Представляется, что на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования особую роль должно играть государство. Именно оно определяет концепцию развития системы ипотечного кредитования и для надежного и эффективного функционирования этой системы формирует правовую базу; разрабатывает механизм социальной защиты заемщиков; проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования; создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Правительства и законодательные органы всех стран мира заботятся о динамичном развитии долгосрочного ипотечного кредитования, понимая, что это не столько экономический, сколько социальный и политический вопрос.

Роль государства в процессе создания условий для эффективного функционирования системы ипотечного кредитования достаточно велика. Государство – полноправный и многоликий участник отношений. Основная функция его структур заключается в регулировании «правил игры» для участников данного процесса. С этой точки зрения целесообразно рассмотреть роль государства при формировании в Республике Беларусь системы ипотечного кредитования.

Кроме того одним из рыночных инструментов финансирования жилищной политики может быть следующее. Национальный банк Республики Беларусь по поручению правительства создал межведомственную рабочую группу по формированию ипотечного агентства с учетом мирового опыта. За основу решено взять опыт национальных ипотечных агентств, которые сегодня действуют в России, Казахстане, Армении и на

Украине. Национальное агентство по ипотечному кредитованию является не самостоятельным институтом, а элементом ипотечной системы, обеспечивающим устойчивость, ликвидность и развитие рынка жилищного финансирования с целью повышения доступности жилья для населения.

Схема его действия выглядит следующим образом. На рынке параллельно предлагают кредитные продукты два субъекта – банки и агентство. При этом ипотечное агентство является не конкурентом банков, а своеобразным рыночным регулятором, обеспечивающим стабильность на ипотечном рынке.

Схема действия такого агентства состоит из двух уровней. На первом этапе партнеры агентства – банки – выдают населению ипотечные кредиты по одной из программ агентства. На втором – агентство выкупает у банков права требования по таким кредитам, а под их залог привлекает средства на финансовых рынках путем эмиссии и размещения на открытом рынке ипотечных ценных бумаг. Таким образом, все стороны кредитных отношений остаются в выигрыше. Вступая в партнерские отношения с коммерческими банками, ипотечное агентство получает возможность постоянного наращивания клиентской базы. Банки, продавая агентству обязательства граждан по кредитам, имеют безрисковую прибыль.

Однако процесс создания в Беларуси национального агентства по ипотечному жилищному кредитованию может занять до 3 и более лет.

«Это зависит от большого количества факторов, в том числе наличия соответствующей законодательной базы. Таким образом, говорить о какой-то конкретной дате создания агентства по ипотечному жилищному кредитованию в Беларуси пока преждевременно» [2].

Деятельность агентства будет нацелена на рост доступности жилья для населения и снижение процентных ставок по ипотечным кредитам. Однако следует понимать, что наибольший положительный эффект от создания данного агентства может быть достигнут только при условии снижения уровня инфляции в стране, стабильности в денежно-кредитной сфере и на рынке жилья, а также росте благосостояния населения.

Вслед за созданием ипотечного агентства Национальный банк планирует приступить к разработке совместной со странами СНГ системы рефинансирования. Это должна быть наднациональная структура, имеющая выход на рынки развитых стран со своими ресурсами. Задача системы – снижение процентных ставок для кредитополучателей за счет привлечения «длинных» денег из других стран, развитие рынка ипотечных ценных бумаг, разработка и внедрение единых стандартов ипотечного кредитования.

Значимость задач, стоящих перед государством и банковской системой в области кредитования жилищной сферы, очевидна. Решение

жилищной проблемы в рамках программ социально-экономического развития страны, в том числе в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, обуславливает усиление роли банковского кредита как основного способа решения жилищной проблемы. Недостаточная эффективность льготного жилищного кредитования, использование существующих схем банковского финансирования требуют скорейшей разработки и внедрения адаптированных к экономике страны и приемлемых для различных категорий граждан разнообразных моделей ипотечного кредитования. Последовательные активные действия государства в области развития системы долгосрочной ипотеки при одновременной и своевременной поддержке банковским сообществом позволит удовлетворить спрос на жилье большей части населения, что впоследствии послужит мощным ускорителем развития экономики страны и принесет ожидаемый социально-экономический эффект.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20.06.2008 г. № 345-З [Электронный ресурс]. – Режим доступа : справочно-правовая система КонсультантПлюс – Дата доступа : 22.02.2015.
2. Национальный интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный банк республики Беларусь. – Режим доступа : <http://www.nbrb.by>. – Дата доступа : 23.02.2015.

Новик Т.В., Лопух Ю.И.: Проблемы и перспективы развития жилищного ипотечного кредитования в Республике Беларусь

Проанализированы условия и перспективы развития жилищного ипотечного кредитования в Республике Беларусь в сложившихся условиях. Определены возможные механизмы действия ипотеки в Республике Беларусь с учетом зарубежного опыта.

Ключевые слова; залог недвижимости, ипотека, рынок ипотечных кредитов, ипотечные облигации, ипотечное агентство.

Novik T. V., Lopuh Y.I, Problems and prospects of development of mortgage lending in the Republic of Belarus

The conditions and prospects of development of mortgage lending in the Republic of Belarus in the circumstances. The possible mechanisms of action of the mortgage in the Republic of Belarus, taking into account international experience.

Key words; mortgage, mortgages, mortgage market, mortgage bonds, mortgage agency.

Новик Татьяна Владимировна – старший преподаватель кафедры банковского дела Полесского государственного университета.

Лопух Юлия Ивановна – ассистент кафедры банковского дела Полесского государственного университета.

ЗМІСТ

| | |
|--|-----|
| ACCOUNTING POLICY AS A TOOL TO MANIPULATE FINANCIAL RESULT OF ENTERPRISES <i>Stepień K.</i> | 5 |
| A HOLISTIC SYNTHESIS OF THE THEORY OF THE ORGANISATION <i>G. Goldman, C. W. Callaghan</i> | 14 |
| DETERMINANTS OF INTERNATIONAL RESERVES ACCUMULATION IN UKRAINE <i>V. Shevchuk</i> | 30 |
| POMOC I ZAOPATRZENIE SPOŁECZNE W UJĘCIU TRANSGRANICZNYM NA PRZYKŁADZIE AKTUALNYCH UMÓW MIĘDZYNARODOWYCH POLSKI Z UKRAINĄ – STAN REALIZACJI ORAZ PERSPEKTYW <i>W. Wierzbieniec, I. Thomas</i> | 39 |
| ИНФОРМАЦИОННАЯ ПИРАМИДА СТОИМОСТИ <i>Е. Б. Абдалова</i> | 55 |
| МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ БИЗНЕСА В СФЕРЕ ИНВЕСТИЦИЙ <i>Е. О. Дружинина</i> | 62 |
| ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК ПЕРВОГО УРОВНЯ КАК МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА КАПИТАЛА <i>О. А. Золотарева, А. А. Минченко</i> | 73 |
| ЭВОЛЮЦИЯ ПОНЯТИЯ БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ <i>С. Н. Карельская</i> | 82 |
| ЭВРИСТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ И ПРИЕМЫ В ПЕДАГОГИКЕ ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ <i>В. С. Кивачук</i> | 89 |
| МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛЬНОСТИ БАНКОВ <i>М. А. Коноплицкая, Е. А. Мазяр</i> | 101 |
| ИНСТИТУТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) В ПОСТСОВЕТСКИХ СТРАНАХ: БЕЛОРУССКИЙ ОПЫТ <i>Ю. Ю. Королев</i> | 109 |
| РАЗВИТИЕ РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ, КАК ИНСТРУМЕНТА ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ <i>С. Ф. Назарова</i> | 117 |

| | |
|--|-----|
| ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ <i>Т. В. Новик, Ю. И. Лопух</i> | 124 |
| ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ УКЛАДЫ И ЭВОЛЮЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ В ГЛОБАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКЕ <i>О. Л. Островская</i> | 130 |
| МЕТОДИЧНА ПОХИБКА ПРИ РОЗРАХУНКУ ДИСКОНТОВАНОЇ ВАРТОСТІ ОЧІКУВАНИХ МАЙБУТНІХ ПОТОКІВ ДОХОДІВ ДЛЯ ПЕРІОДУ, ЩО СТАНОВИТЬ НЕЦІЛЕ ЧИСЛО РОКІВ <i>Ю. В. Поздняков, М. Л. Ланішко, І. І. Гохберг</i> | 134 |
| ДОСТАТОЧНОСТЬ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ КОНТРОЛЛИНГА <i>Н. В. Потапова</i> | 150 |
| НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВОГО СЕКТОРА СТРАНЫ С РАСТУЩИМ РЫНКОМ <i>О. А. Теляк</i> | 161 |
| АНАЛІЗ ВПЛИВУ ЗМІНИ УКРАЇНСЬКОГО НАПРЯМКУ РОЗВИТКУ НА ПОТОЧНИЙ СТАН ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ <i>В. В. Третиник, В. М. Домрачев</i> | 169 |
| ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КЛАСТЕР «ШКОЛА – ВУЗ – РАБОТОДАТЕЛЬ» – КЛЮЧЕВОЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ РЕГИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЕМ <i>Л. В. Федосенко</i> | 178 |
| РАЗВИТИЕ ВЕНЧУРНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ <i>С. В. Чернорук</i> | 185 |