

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ****Т.В. Новик¹, Е.С. Бобрикович²**¹Полесский государственный университет, nov_tv1@mail.ru²Полесский государственный университет, bobrelena@tut.by

В современных условиях задача государства заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов формирования внебюджетных ресурсов общества и их мобилизации в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования. Ипотека - залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам [1].

Ипотечное кредитование помогает не только решить важную социальную проблему обеспечения населения жильем, но и стимулирует инвестиционную активность, способствует развитию строительного комплекса и связанных с ним отраслей промышленности, формирует класс мелких собственников, создает дополнительные рабочие места и, следовательно, уменьшает социальную напряженность в обществе. Эти и другие эффекты ипотеки делают очевидной необходимость создания системы ипотечного кредитования также и в странах с переходной экономикой, поскольку во многих случаях механизм влияния ипотеки на экономику положительным образом воздействует на решение проблем переходного периода.

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, предоставит банкам возможность выселения собственника и проживающих в нем из заложенного жилого помещения, если кредитор систематически не платит по ипотечному кредиту.

Правда, это не означает, что после вступления в силу нового Жилищного кодекса проблемы в развитии ипотечного кредитования у нас исчезнут. 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 быть создание рынка 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.

При работе над проектом закона «Об ипотеке» белорусские законодатели опирались на уже сложившийся опыт в развитии ипотечного жилищного кредитования в других странах, в частности, в России, Украине и Германии. Однако белорусский закон, безусловно, имеет свою уникальность, которая направлена на применение его на территории нашей страны, в условиях действующего законодательства. Это касается, прежде всего, регулирования обращения закладной в электронном виде, а также норм, определяющих последующую ипотеку и механизм обращения взыскания на такую ипотеку.

Как известно, предметом ипотеки могут быть земельные участки, капитальные строения (здания и сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, предприятие как

имущественный комплекс, жилые дома и квартиры. Все они имеют свои особенности, которые окажут влияние на получение кредита, поэтому многое будет зависеть от предмета ипотеки.

Например, с целью обеспечения своевременного возврата банковского кредита земельные участки могут быть заложены, только если находятся в собственности граждан или юридических лиц Республики Беларусь. Ипотека капитальных строений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, находящегося в частной собственности, на котором находится это здание или сооружение.

Ипотекой предприятия как имущественного комплекса может быть обеспечено обязательство, размер которого составляет не менее половины стоимости этого предприятия, а ипотека жилых домов и квартир предусматривается в отношении индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам. Причем ипотека жилья, находящегося в государственной собственности, не допускается.

Что немаловажно, конкретные условия получения кредита в зависимости от предмета ипотеки, а также определение его сроков и процентов по нему относятся к компетенции банков, осуществляющих такое кредитование. Кроме того одной из проблем белорусской ипотеки является слабая проработка рыночных инструментов финансирования жилищной политики. Подвижки в этом направлении имеют место. В настоящее время Национальный банк Республики Беларусь по поручению правительства создает 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, по заявлению главы Национального банка Н.А.Ермаковой, от полугода 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.

Спиок литературы:

1. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20.06.2008 г. № 345-З [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Справочно-правовая система КонсультантПлюс – Дата доступа: 11.04.2013.
2. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Национальный банк республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.nbrb.by>. – Дата доступа: 13.04.2013