

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Р.Н.Машаров, аспирант,

В.Н.Голованов, кандидат юридических наук, доцент,

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, masharik@mail.ru

Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 г в качестве целей государства в жилищной политике объявляет повышение уровня обеспеченности граждан жильем, развитие жилищного строительства с преимущественным использованием средств внебюджетных источников финансирования и долгосрочных форм кредитования граждан на приобретение жилья, дальнейшее развитие рынка жилья и жилищных услуг, эффективное использование существующего жилищного фонда.

Глава государства согласовал концепцию проекта Закона Республики Беларусь «О жилищных строительных сбережениях». Практика применения действующего законодательства, относящегося к области жилищных строительных сбережений, в части использования внебюджетных источников финансирования жилищного строительства существует давно: строительство жилищно-строительными кооперативами, долевое строительство. Их объединяет одно - средства вносятся в достаточно короткие сроки, значительно меньшие, чем сам инвестиционный цикл строительства жилого дома. При этом, как правило, средства накапливаются длительный период, хранятся в иностранной валюте и не всегда на счетах в банках. Система жилищных строительных сбережений предполагает вовлечение таких сбережений граждан в национальную экономику посредством долгосрочного участия в строительстве жилья. Организации, реализующие контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения или реконструкции жилья, причем получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заемщика по обслуживанию долга, но и предварительным выполнением плана по накоплению сбережений появились давно – первые подобные программы строительства жилья возникли в глубокой древности в Китае и Индии в рамках неспециализированных ссудо-сберегательных кооперативов (обществ взаимного кредитования). Подобные кооперативы широко распространены в развивающихся странах и до сих пор имеют определенное значение в передовых экономиках. Однако наиболее важную роль ссудо-сберегательные кооперативы сыграли в конце XVIII - начале XIX вв. Именно этот институт послужил основой развития массовой ипотеки и исходной точкой быстрой эволюции жилищных финансов во многих странах. Последовательными ее этапами явились английское строительное общество, немецкая стройсберкасса (ССК), американская ссудо-сберегательная ассоциация. От других ипотечных институтов подобные отличаются тем, что предоставляют ссуды только своим вкладчикам. Для успешного функционирования необходимо, чтобы все члены общества состояли вкладчиками достаточно долго и накопили большие суммы. Поэтому объем и схема обслуживания предоставляемого кредита зависят от объемов и временной структуры сбережений.

Выделяют два типа неспециализированных ссудо-сберегательных кооперативов (обществ взаимного кредитования): строительно-сберегательные кооперативы и строительно-сберегательные кассы. Основное их различие состоит в том, что первые являются некоммерческими, а вторые - коммерческими организациями. Как правило, кооперативы находятся в собственности своих членов, несущих солидарную неограниченную ответственность по внешним обязательствам, а стройсберкассы принадлежат внешним инвесторам и являются акционерными обществами либо обществами с ограниченной ответственностью. Отметим, что кооператив не имеет права брать внешние ссуды, для выдачи кредитов он использует лишь вклады своих членов.

Такое явление как строительно-сберегательные кооперативы и строительно-сберегательные кассы не новы для Республики Беларусь. Появление подобного финансового института было связано с деятельностью местных феодально-крепостнических кредитных учреждений — приказов общественного призрения, имевшихся в каждой губернии еще в 19 веке, а позже получившие свое дальнейшее развитие.

При анализе правового обеспечения деятельности подобных организаций в дореволюционной Беларуси мы можем увидеть, что организационно-правовые формы строительно-сберегательных кооперативов и строительно-сберегательных касс соответствовали современному пониманию правовой природы данных организаций.

Наиболее актуальным представляется несколько аспектов в вопросе возрождения строительно-сберегательных кооперативов и строительно-сберегательных касс:

Во-первых это возможность образования строительно-сберегательных кооперативов, как формы привлечения населения к финансированию строительства жилья.

Во-вторых — определение возможности организации строительно-сберегательных касс (организации системы жилищных строительных сбережений) как самостоятельного института банковской системы, либо как финансового механизма, включенного в банковскую систему нашей страны.