

общества, согласовывать вариант голосования с другими участниками, продавать долю (часть доли) по определенной данным договором цене и (или) при наступлении определенных обстоятельств либо воздерживаться от отчуждения доли (части доли) до наступления определенных обстоятельств, а также осуществлять согласованно иные действия, связанные с управлением обществом, созданием, деятельностью, реорганизацией и ликвидацией общества, в том числе вносить изменения и дополнения в данный договор. Такой договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами и подлежит государственной регистрации».

Литература

1 Закон Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» от 9 декабря 1992 года № 2020-XII // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск: [б. и.], 2016.

УДК 347.728.3:336.763.34 (476)

М. С. Гатальская

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Статья посвящена обоснованию целесообразности и эффективности применения на территории Республики Беларусь такого механизма финансирования жилищного строительства как ипотечное кредитование. Рассмотрены понятие ипотечного кредитования, основные модели ипотечного кредитования и возможность применения данной системы в Республике Беларусь.

Наличие собственного жилья является естественной потребностью любого человека. Так как это одна из составляющих построения благополучного будущего, а от благополучия людей напрямую зависит и благополучие самого государства. В связи с этим, в Конституции Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. в статье 48 закреплено, что граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья [1, с. 14]. В рамках такого содействия государство разрабатывает нормативные правовые акты, а также создает систему и механизмы, помогающие желающим приобрести жилье. Однако, льготное кредитование, которое широко распространено в Республике Беларусь, направлено на помощь нуждающихся в улучшении жилищных условий. Тем самым, обнаруживается, что с использованием только системы льготного жилищного кредитования интересы и потребности не всех слоев населения в покупке жилья могут быть удовлетворены. Обычный кредит на жилье не всегда является доступным для людей со средним уровнем дохода и решением их жилищного вопроса он не служит. Поэтому нужно находить другие варианты содействия гражданам в приобретении жилья.

Ипотечное кредитование широко применяется в зарубежных странах на протяжении длительного срока, тем самым доказав свою действенность и способность к разрешению вопросов приобретения гражданами собственного жилья.

В законодательстве Республики Беларусь понятие «ипотечное кредитование» не содержится. Поэтому, исходя из доктринальных источников, можно дать следующее определение данному термину.

Ипотечное кредитование – это предоставление банками кредита юридическим и (или) физическим лицам под залог недвижимости.

В широком смысле ипотечное кредитование – это механизм, в котором тесно взаимодействуют заемщики, кредиторы, застройщики, страховые компании и другие субъекты рынка, выполняя, при этом, принадлежащие им функции, которые удовлетворяют интересы каждого субъекта.

Ипотечное кредитование осуществляется при соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности и возвратности [2, с. 401].

В теории имеется несколько различных классификаций моделей ипотечного кредитования. В основном выделяют две модели ипотечного кредитования: одноуровневую (европейскую) и двухуровневую (американскую). Также отдельно рассматривают контрактно-сберегательную модель ипотечного кредитования.

Характерной чертой одноуровневой модели ипотечного кредитования является её закрытость – источниками для кредитования являются собственные средства банка (кредитного учреждения) и средства, получаемые по банковским операциям (депозитные вклады, средства на счетах, краткосрочные и долгосрочные займы, эмиссия ценных бумаг).

Относительная простота организации системы ипотечного жилищного кредитования на базе данной модели обусловило достаточно широкое распространение её во многих странах мира, как в развитых (Англия, Франция, Дания, Испания, Израиль и ряд других стран Европы, а также Австралия, Южная Америка), так и в развивающихся (Болгария, Польша, Венгрия и др.). В 90-х гг. XX в. в странах Восточной Европы (Польше, Чехии, Словакии, Венгрии) были приняты законы, направленные на организацию одноуровневой системы ипотечного кредитования [3, с. 55–56].

Двухуровневая модель ипотечного кредитования характеризуется наличием первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Таким образом, появляются другие обязательные участники данной системы, помимо банка. Классическим примером двухуровневой модели ипотечного кредитования считается ипотечная система США.

Контрактно-сберегательная модель ипотечного кредитования является самостоятельно действующей системой жилищного кредитования, при которой кредитные ресурсы формируются за счёт привлечения сбережений будущих заёмщиков.

На основании вышеизложенного можно говорить о том, что наиболее упрощенной и легко интегрируемой моделью применительно к Республике Беларусь является одноуровневая модель ипотечного кредитования. Двухуровневая модель ипотечного кредитования характеризуется довольно сложным механизмом действия, что не всегда применимо в условиях определенного устройства экономики и государства в целом. Специфичность данной модели сужает круг её применения в других странах, что обусловлено и дороговизной обеспечения действия двухуровневой модели, и сложностью её законодательного регулирования.

Развитие одноуровневой системы ипотечного кредитования предполагает выпуск ценных бумаг с особым правовым режимом. В свою очередь, основной причиной, сдерживающей развитие рынка ипотечного кредитования в нашей стране, является отсутствие у банков дешевых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке. Однако выпускаемые в Беларуси такого рода облигации не являются привлекательными и востребованными среди инвесторов.

Следовательно, в законодательстве необходимо предусмотреть нормы, стимулирующие на приобретение таких ценных бумаг. Так, например, следует дополнить подпунктом 1.13⁷ статью 140 Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь следующего содержания: «доход, полученный от операций по облигациям, обеспеченным

обязательствами по возврату основной суммы долга и уплате процентов по предоставленным кредитам на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог недвижимости».

Рассматривая применение контрактно-сберегательной модели на территории Республики Беларусь, необходимо отметить, что согласно Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. после принятия Закона Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений» гражданам представится возможность целевого накопления средств на жилье в системе жилищных строительных сбережений. Однако, на сегодняшний день регулирование функционирования системы стройсбережений в Республике Беларусь осуществляется только на локальном уровне. Единственным банком, применяющим с 1 июля 2006 г. данный механизм в жилищном кредитовании, является ОАО «АСБ Беларусбанк». Система предполагает прохождение двух этапов. Первый – период накопления собственных сбережений, второй – период кредитования. Однако уровень такого регулирования не способствует широкому применению системы строительных сбережений в Республике Беларусь.

Таким образом, учитывая опыт зарубежных стран, целесообразно будет принять Закон Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений».

В 2001 г. Министерством экономики была разработана Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, которая в последующем была одобрена Советом Министров. Несмотря на то, что данная концепция утратила свою силу, её разработка свидетельствует о том, что система ипотечного кредитования может и должна применяться на территории Республики Беларусь. Однако для того чтобы такие концепции реализовывались на практике, необходимо, чтобы законодатель и органы государственной власти урегулировали систему ипотечного кредитования нормативными правовыми актами и обеспечили бы их действие.

Ипотечное кредитование в различных странах доказало свою результативность в решении жилищных вопросов. В Республике Беларусь действие такого механизма, безусловно, приведет к благоприятным последствиям в сфере жилищного строительства. При этом большое значение на начальном этапе становления системы ипотечного кредитования имеет государство, которое должно создать необходимые условия для её успешного функционирования.

Литература

1 Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск: Амалфея, 2008. – 48 с.

2 Львов, Ю. И. Банки и финансовый рынок / Ю. И. Львов. – Санкт-Петербург: КультИнформПресс, 1995. – 528 с.

3 Литвинова, С. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / С. А. Литвинова. – М. – Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 182 с.

УДК 349.6(476)

Т. М. Глинская

КОНЦЕПЦИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ КАК ЭЛЕМЕНТ НАЦИОНАЛЬНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Статья посвящена основным аспектам экологической безопасности в Республике Беларусь, а также возможности разработки нормативно закреплённой Концепции