

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ВОЗМОЖНОСТЬ И АЛЬТЕРНАТИВЫ**

**О. Г. Табола**

*Гомельский государственный технический университет  
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель А. М. Бондарева

Сам термин ипотека происходит от греческого слова *hypothēkē* – залог, заклад. Под ипотекой понимается залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. Следует иметь в виду, что ст. 130 ГК к недвижимым вещам относит также участки недр и обособленные водные объекты и приравнивает к таким вещам предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Целью ипотеки является получение денежной ссуды (кредита).

Жилищный вопрос в нашей республике решается различными способами, одним из которых является ипотека. И ученые, и практики сегодня едины в том, что ипотека в Беларуси должна развиваться. Необходимость принятия в нашей стране закона об ипотеке обсуждалась на протяжении нескольких лет. Еще в 2002 г. Палата представителей Национального собрания Республики Беларусь по итогам парламентских соглашений на тему «Государственная жилищная политика Республики Беларусь: реализация и перспективы» рекомендовала разработать и внести в Парламент соответствующий законопроект. Однако в план подготовки законопроектов, ежегодно утверждаемый указом Президента, проект закона «Об ипотеке» был включен только в 2006 г. Итогом двухлетней работы над этим проектом стал принятый на минувшей парламентской сессии Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-3 «Об ипотеке».

Предпосылками создания в Республике Беларусь системы долгосрочного ипотечного кредитования являются: последовательное проведение государственной политики по созданию в стране системы залогового кредитования, сокращение бюджетного финансирования жилищного строительства, повышение доли жилья, возводимого за счет средств граждан.

Сравнивая обычный кредит на покупку недвижимости и ипотечный кредит, мы видим, что последний более выгоден, поскольку он не требует поручительства, какого-либо иного залога в имущественной или денежной форме, т. к. залогом для банка является сама недвижимость, что в свою очередь является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Следует отметить, что ипотечные деньги более «длинные», а проценты по ним менее ощутимы, что способствует снижению финансовой нагрузки на ежемесячный бюджет клиента. Владелец, отдавая свою недвижимость под залог, фактически является не ее собственником, а арендатором.

Весьма актуальным нововведением в законодательстве является тот факт, что предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, а также, которое поступит залогодателю в будущем. Следует учитывать, что лицам, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления или безвозмездного пользования, передача имущества в ипотеку запрещена.

В наше время существуют два основополагающих подхода к ипотечному кредитованию – немецкий и американский. Первый базируется на социальном аспекте. Он предполагает в первую очередь накопление первоначального взноса через систему стройсберкасс и существенные субсидии государства. Здесь важную роль играет бюджет, который возмещает банкам разницу в ставке по кредиту. Суть заключается

в том, что клиент получает кредит за половину среднерыночной ставки, а вторую половину банку, предоставляющему кредит, выплачивает государство за счет бюджета. Вышеописанный механизм действует во многих странах, в том числе в большинстве государств Восточной Европы применяется преимущественно он. Следует отметить, что именно страны, использующие немецкий подход к кредитованию, менее других пострадали от последствий американского кризиса. В свою очередь американский подход заключается в следующем: накопление первоначального взноса – процесс, ложащийся на плечи самого гражданина, т. к. государство его в данной ситуации никак не поддерживает и никаких субсидий не предоставляет. Бюджетная помощь оказывается исключительно установленным категориям граждан – студентам, пенсионерам, малообеспеченным семьям и др. Подобный порядок предоставления ипотечного кредита принят не только лишь в США, а и в Великобритании, во многих странах бывшего Союза – в России, Украине и, судя по всему, будет работать и в Беларуси.

Формирование системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь предполагает как разработку нормативной правовой базы ипотеки, так и предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам. Однако чтобы эта система работала без сбоев, необходимо проанализировать причины и механизм возникновения кризиса ипотечного кредитования, например, в США, и использовать полученный опыт с учетом макроэкономических условий и законодательства Республики Беларусь.

Развитие экономики в современном мире во многом зависит от эффективности работы фондовых рынков. Они имеют высокую свободу функционирования и с ее помощью стремятся к максимальной ликвидности, чем снижают уровень устойчивости, увеличивают вероятность прихода фондового кризиса извне. Постоянное развитие фондового рынка, а также необходимость поддержания определенного уровня либеральности при регулировании процессов на мировом фондовом рынке лишают возможности полного исключения кризисных ситуаций на нем.

Становится очевидным тот факт, что вопросы защиты от кризисов рынка ценных бумаг на фондовом рынке Беларуси приобретают все большую актуальность по мере возрастания объемов сделок на рынке, усиления глобализации мирохозяйственных связей, применения новых технологий при ведении биржевой деятельности. Тем не менее, должны быть приняты меры по сохранению зарождающегося рынка белорусской ипотеки во избежание повторения истории американского кризиса из-за дефолта закладных.

Конечно, нельзя сказать, что само по себе принятие Закона «Об ипотеке» сделает ипотечные кредиты доступными для населения. Для решения поставленной задачи необходимо сочетание многих факторов. И первым шагом на пути его реализации является ввод института закладных, описанный в главе 3 Закона «Об ипотеке». В настоящее время существует гораздо более гибкий, альтернативный механизм финансирования строительства жилья – передача квартиры в лизинг, которая, по сути, не отличается от покупки за ипотечный кредит. Самое привлекательное в лизинге то, что выгоду от реализации схемы получит не только лизинговая индустрия, но и конечный потребитель – для него снизится цена услуги, т. к. прямой заем финансовых средств всегда дешевле кредита.

Таким образом, будущее ипотеки в Республике Беларусь будет зависеть от того, как будет работать механизм, принятый в новом Законе «Об ипотеке», и от возможного принятия поправок, которые будут поддерживать лизинговые компании. \_\_\_