

Е.А. ГЕРАСИМОВА  
Научный руководитель Н.В. КАБЗОВА  
Могилевский филиал  
ЧУО «БИП-Институт правоведения»  
г. Могилев

Формирование рынка доступного жилья является первоочередной задачей социально-экономического развития Республики Беларусь. На сегодняшний день более 500 тыс. семей нуждаются в улучшении жилищных условий. В Республике Беларусь ежегодный ввод в эксплуатацию жилья составляет более 4 млн кв. м жилья. Так в 2009 году за счет всех источников финансирования введено 5146,7 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилья, что составляет 99 % от годового задания, так же за счет средств населения и организаций, включая кредиты, построено более 80 % от введенных в действие домов – это самый высокий показатель за последние 18 лет.

Таким образом, основной базой жилищного строительства стало внебюджетное финансирование, т.е. более широкое привлечение собственных сбережений населения и отчислений субъектов хозяйствования на эти цели. Развитие ипотечного кредитования является одним из условий для удовлетворения потребностей граждан в улучшении жилищных условий. Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства, при которой недвижимое имущество остаётся в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить возмещение за счёт реализации данного имущества.

В Республике Беларусь сделаны значительные шаги в деле совершенствования правового механизма ипотечного кредитования.

Наиболее значимым шагом является подписание Президентом Республики Беларусь Закона «Об ипотеке», который вступил в силу 27 декабря 2008 г. Однако, несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается медленно.

Основными причинами такого положения, являются:

- недостаточность нормативно-правовой базы ипотечного кредитования;
- острая нехватка дешевых долгосрочных кредитных ресурсов, которую испытывают банки;
- низкий уровень доходов населения.

Роль государства в процессе создания условий для эффективного функционирования системы ипотечного кредитования достаточно велика. Развитие ипотечного кредитования в Республике Беларусь возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки. Система законодательных и подзаконных актов, обеспечивающая массовое развитие данного вида кредитования, пока отсутствует.

Дешевыми долгосрочными кредитными ресурсами могут стать денежные средства пенсионного и иных фондов, средства от обязательного государственного страхования личности, имущества и ответственности, средства страховых фондов банков, страховые резервы страховых организаций и т.п. Речь идет о денежных средствах, которые должны приносить доход, но которые можно вкладывать только в финансовые операции, характеризующиеся низким уровнем риска. Это позволит участникам ипотечного кредитования получить доступ к инвестициям, а кредиторам гарантирует возможность обязательного возврата своих денежных средств.

Основным фактором, влияющим на развитие рынка жилищной ипотеки является соотношение стоимости жилья и реальных доходов населения. В Беларуси отсутствует средний класс, к представителям которого относятся высокооплачиваемые менеджеры, экономисты, банковские работники и т.п.

Экономическая ситуация в республике такова, что полярность доходов различных слоев населения сохраняется. Те, кто может купить квартиру, у кого есть деньги, сделают это и без ипотеки. Тем, кто хочет купить квартиру, но не может этого сделать из-за низкого уровня доходов, ипотека не поможет.

С учетом сложившихся в Беларуси условий, работу по совершенствованию ипотечного кредитования следует проводить по следующим направлениям:

- совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей процесс участия граждан в системе ипотечного кредитования;
- предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам;
- создание правовых и экономических условий, позволяющих возродиться среднему классу страны.

В целях создания успешно функционирующей системы ипотечного кредитования следует также обеспечить необходимую защиту интересов кредитора и заемщика посредством страхования, специальных государственных гарантий, отлаженной процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.