

А. Л. Филипчик, А. В. Филипчик
Учреждение образования
«Барановичский государственный университет»,
г. Барановичи, Республика Беларусь

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Республике Беларусь проблема жилищного обеспечения граждан «досталась в наследство» ещё от СССР. На заре перестройки КПСС во главе с М. С. Горбачёвым поставила задачу обеспечить к 2000 году каждую советскую семью отдельной квартирой. К сожалению, это не было выполнено.

Для суверенной Беларуси жилищное строительство — важная задача государственной социально-экономической политики, определённый ещё на первом Всебелорусском народном собрании в 1996 году. Стратегия жилищного строительства в стране на перспективу определена в «Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь». Важнейшим направлением её реализации выступает совершенствование нормативно-правовой базы в области жилищного строительства. Задача заключается в том, чтобы снять необоснованные и устаревшие организационные и правовые ограничения в жилищном строительстве и создать оптимальные условия в этой сфере как для строительных организаций, так и для потребителей жилья [1].

Основным видом государственной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и финансовым механизмом жилищного строительства в нашем государстве являлось льготное кредитование. Однако такое кредитование ложится тяжёлым бременем на экономику Республики Беларусь [5].

В связи с этим мы предлагаем следующие экономико-правовые механизмы развития финансирования жилищного строительства.

Считаем, что наиболее оптимальным решением финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь является создание системы жилищных строительных сбережений. Кредитование строительства жилья на общих условиях является дорогостоящим и поэтому недоступным для большинства граждан, а льготное кредитование предоставляет возможность получения кредита ограниченной части населения, признанным в соответствии с действующим законодательством нуждающимися. В настоящее время критерий отнесения граждан к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий становится всё жёстче [8]. Мировой опыт показывает возможность развития жилищного кредитования в двух направлениях: американской и немецкой (западно-европейской) модели ипотеки.

На практике представляется наиболее целесообразно развитие в Республике Беларусь ипотечного кредитования по западно-европейскому образцу. Его суть: небанковская кредитно-финансовая организация имеет возможность совершать ограниченный круг финансовых операций. Пассивной — открытие и ведение накопительного счета, т. е. приём платежей (взносов) для формирования и аккумуляции собственных денежных средств граждан, и активной — кредитование таких граждан под залог строящейся недвижимости. Физические лица, разместившие денежные средства в такой организации получали бы «жилищный» сертификат, который давал бы право оплатить застройщику стоимость одного квадратного метра квартиры типовых потребительских свойств и по сути своей был бы ценной бумагой с возможностью последующего оборота. При наличии у лица определенного количества «жилищных» сертификатов у него появлялось бы право на получение в этой организации кредита по льготным процентным ставкам [5].

На начальном этапе такая организация должна быть создана в форме государственного небанковского кредитно-финансового сберегательно-ипотечного учреждения. А для этого необходимо внести изменение в ст. 105 Банковского кодекса Республики Беларусь, которая указывает на возможность существования небанковских кредитно-финансовых организаций только в виде хозяйственных обществ, предусмотрев возможность существования государственных небанковских кредитно-финансовых учреждений [3, с. 41].

Кроме этого, считаем необходимым разработку и принятие отдельного нормативного правового акта, на уровне закона, регулирующего порядок выдачи, обращения и погашения «жилищных» сертификатов.

Ещё одним механизмом финансирования жилищного строительства, который необходимо внедрить в банковскую практику, — банковская жилищная облигация. Такая облигация должна удостоверяет право её держателя на один квадратный метр жилой площади. Особенность её функционирования заключается в том, что лицо осуществляет накопление средств на строительство жилья по средствам покупки у банка жилищной облигации. В последующем при наличии необходимого для строительства количества облигаций, держатель (гражданин желающий приобрести либо построить квартиру) передаёт их по договору строительства застройщику (строительной организации), который после предъявления их в банк получает денежные средства в счёт оплаты строительства.

Существенным отличием является то, что облигация удостоверяет не определённую и фиксированную на момент приобретения сумму денежных средств, а гарантированное количество квадратных метров жилья, поэтому риски связанные с ростом цен на недвижимость ложатся на банк, а не на граждан. Вырученные от продажи облигаций денежные средства переходят в собственность банка, который получает возможность извлечь дополнительный доход через осуществление активных банковских операций. Целесообразно также в целях наибольшей экономической эффективности и привлекательности для граждан предусмотреть возможность отчуждения таких облигаций по средствам дарения и перехода по наследству.

Для нормативного закрепления данного института необходимо внести дополнения в Гражданский кодекс Республики Беларусь, дополнив часть первую ст. 144 ГК, содержащей перечень ценных бумаг действующих на территории Республики Беларусь, термином «банковская жилищная облигация». А также разработать отдельный нормативный правовой акт регулирующий обращение таких облигаций.

Важным элементом жилищного кредитования являются способы, обеспечивающие исполнение обязательств.

Закон Республики Беларусь 10 ноября 2008 года № 441-З «О кредитных историях» нормативно закрепил понятие «кредитной истории», включающей сведения о кредитополучателе, кредитном договоре, своевременности исполнения обязательства по нему и т. д. Как показывает опыт банковских операций, вероятность (следовательно, и риск) того, что кредитополучатель, который неоднократно брал кредит и его своевременно погашал, в последующем вовремя не возвратит уже новый кредит и не уплатит по нему проценты, значительно мала [7, с. 84]. Следовательно, положительная кредитная история наряду с правоспособностью и кредитоспособностью должна стать определяющим фактором при выдаче кредита. А для этого считаем необходимым дополнить часть первую п. 7 Инструкции о порядке предоставления банками денежных средств в форме кредита и обеспечения их возврата, утверждённой Постановлением Национального банка Республики Беларусь от 30.12.2003 года № 226, изложив её в следующей редакции: «7. Перед заключением кредитного договора банк обязан определить правоспособность, оценить кредитоспособность и кредитную историю (при наличии) заявителя... (далее по тексту)» [3, с. 42].

В банковской практике наиболее распространёнными способами, обеспечивающими исполнение обязательств по кредитным договорам, являются залог-ипотека и поручительство. Однако, как показывает опыт, обращение взыскания на заложенное имущество (построенную с участием кредитных средств квартиру или дом) с выселением кредитополучателя и членов его семьи, особенно когда в квартире проживают несовершеннолетние дети, вызывает много затруднений (и в моральном аспекте тоже). Конфликтные ситуации возникают и при взыскании задолженности кредитополучателя с поручителей. Целесообразно в качестве обеспечения исполнения обязательства применять перевод правового титула и страхование финансовых рисков причинения убытков банку в результате невозврата кредита.

При переводе правового титула в течение всего срока действия кредитного договора формальным собственником жилья является банк либо небанковская кредитно-финансовая организация. И при не погашении кредита он из формального собственника становится фактическим собственником квартиры либо дома. А кредитополучатель переходит в категорию нанимателя со всеми вытекающими последствиями (это всё равно лучше, чем «остаться на улице»). При использовании страхования финансовых рисков причинения убытков в результате не надлежащего исполнения кредитополучателем своих обязательств по возврату кредита, многие кредитополучатели, вместо того чтобы уговаривать родственников и близких стать поручителями, готовы платить страховые платежи по договору страхования.

Для нормативного закрепления подобных правовых институтов необходимо Инструкцию о порядке предоставления банками денежных средств в форме кредита и обеспечения их возврата, утверждённой Постановлением Национального банка Республики Беларусь от 30.12.2003 года № 226, дополнить главой 4 «Порядок обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору», предусмотрев в ней возможность наряду с поручительством и залогом использовать в качестве исполнения обязательства по кредитному договору перевод правового титула и страхования финансовых рисков причинения убытка в результате не надлежащего исполнения кредитополучателем своих обязательств по кредитному договору.

На наш взгляд, грамотное использование зарубежного опыта жилищного кредитования, адаптированного к условиям современной Республики Беларусь, поможет избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы финансирования строительства жилья. Создание системы кредитования со встроенными юридическими и экономическими механизмами: ограничения рисков, мобилизации финансовых ресурсов и т. д., — способно существенно удешевить кредиты и превратить их в распространённое средство решения жилищной проблемы для жителей Республики Беларусь.

Список цитируемых источников

1. Быков, В. И. Более 24 лет белорусу надо стоять в очереди на жильё : об учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий в целом по республике [Электронный ресурс] / В. И. Быков. — 2010. — Режим доступа: <http://www.kvartirant.by/news/?n=765&p=1>. — Дата доступа: 10.11.2011. — Загл. с экрана.

2. Гаврильченко, Ю. П. Развитие банковской системы Беларуси на современном этапе: экономико-правовой аспект / Ю. П. Гаврильченко // Промышленно-торговое право : науч.-практ. журн. — 2011. — № 7. — С. 92—96.
3. Гапоненко, Т. Перечень вопросов по кредитным операциям, подлежащих отражению в локальных нормативных правовых актах банка / Т. Гапоненко // Главный бухгалтер. Банковская деятельность. — 2011. — № 4. — С. 41—44.
4. Дорох, Е. И. Особенности ипотечного и потребительского кредитования в жилищной сфере / Е. И. Дорох // Вестн. Асс. белорус. банков. — № 27-28. 22.07.10. — С. 23—27.
5. Жилищная тема // Белорусская информационная компания [Электронный ресурс]. — 2010. — Режим доступа: <http://www.belapan.com/news>. — Дата доступа: 10.11.2011. — Загл. с экрана.
6. Марчук, С. И. Законодательство Республики Беларусь о способах обеспечения исполнения кредитных обязательств / С. И. Марчук // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь : навук.-практ. часопіс. — 2010. — № 11. — С. 146—152.
7. Мисько, М. В. Кредитная история: понятие и правовой режим / М. В. Мисько // Промышленно-торговое право : науч.-практ. журн. — 2011. — № 9. — С. 84—88.
8. О некоторых вопросах предоставления гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений : Указ Президента Респ. Беларусь от 06.01.2012 года, № 13 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2012. — № 1.

Материал поступил в редакцию 10.02.2012 г.

УДК: 338.24.021.8:312

С. К. Чаусова

Учреждение образования
«Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия»,
г. Горки, Республика Беларусь

РАЗВИТИЕ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В ОБЛАСТИ ЗАНЯТОСТИ

Введение. Современный этап развития связан с новым взглядом на рабочую силу как на один из ключевых ресурсов экономики. Этот новый взгляд является свидетельством реального роста роли человеческого фактора в условиях технологического и информационного этапа научно-технического развития, когда налицо прямая зависимость результатов производства от качества, мотивации и характера использования рабочей силы в целом и отдельного работника в частности.

Интенсивная экономика, живущая в режиме периодического технологического и организационного обновления, постепенно превращается в экономику непрерывного развития, для которой характерно практически постоянное совершенствование методов производства, принципов управления, эксплуатационных характеристик товаров и форм обслуживания населения. А источником роста национального дохода и производительности труда в триаде «труд—земля—капитал» сегодня является именно первый фактор, охватывающий совокупность образовательных, квалификационных, демографических и культурных характеристик рабочей силы.

В масштабе экономики господствует многократно проверенный международной практикой, поощряемый во всех странах передовыми процветающими корпорациями принцип: «прежде чем с человека спрашивать, ему многое нужно дать». И потому современный рынок труда имеет мощную корневую систему. Он опирается на гигантские организационные структуры, охватывающие не только экономику, но и многочисленные государственные, общественные и частные институты, включая национальную систему образования, в том числе принадлежащую фирмам, учреждения культуры, здравоохранения, различные некоммерческие социальные организации, институт семьи.

Материалы и методы исследования. Современный анализ сущности и динамики занятости в стране особенно важен, поскольку служит основой для разработки кадровой политики, планирования производственных, финансовых, инвестиционных и иных мероприятий, способствующих устойчивому экономическому развитию.

В 2011 году в экономике республики было занято 4 632 тыс. человек, что на 0,7% меньше, чем в 2010 году. В общей численности населения, занятого в экономике, 3 448,6 тыс. человек, или 74,5% составляли работники организаций (кроме субъектов малого предпринимательства негосударственной формы собственности). Кроме того, на условиях совместительства и по гражданско-правовым договорам для работы в этих организациях привлекалось 149,5 тыс. человек.

Организациями (кроме субъектов малого предпринимательства негосударственной формы собственности) в 2011 году было принято на работу 836,6 тыс. человек, в том числе на дополнительно введенные рабочие места — 56,4 тыс., уволено по различным причинам 901,1 тыс. человек. Соотношение принятых и уволенных работников в 2011 году по республике составило 92,8% (в январе—ноябре 2011 года — 93,4%). Из общей численности уволенных 7,8% было уволено за прогул и другие нарушения трудовой дисциплины; 0,9% — в связи с сокращением численности или штата работников, ликвидацией организаций.

В 2011 году 97,5 тыс. работников организаций (2,8% среднемесячной численности) работали в режиме вынужденной неполной занятости (в 2010 году — 4,5%). В декабре по сравнению с ноябрём 2011 года численность работников, переведённых на работу с неполной рабочей неделей (днем), увеличилась в 1,4 раза и составила 13,9 тыс. человек, численность работников, которым были предоставлены от-