

#### Список цитируемых источников

1. Дубовик, О. Л. Экологическое право : учебник / О. Л. Дубовик. — М. : ТК Велби : Проспект, 2004. — 584 с.
2. Об обращении с отходами [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 20 июля 2015 г., № 271-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2019.
3. Об отходах производства и потребления [Электронный ресурс] : Федер. закон Рос. Федерации, 24 июн. 1998 г., № 89-ФЗ // КонсультантПлюс : Версия Проф. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр». — М., 2019.
4. На Правовом форуме Беларуси проходит общественное обсуждение проекта указа о совершенствовании порядка обращения с отходами [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://pravo.by/novosti/novosti-pravo-by/2018/march/27941/>. — Дата доступа: 16.03.2020.
5. Об утверждении Национальной стратегии по обращению с твердыми коммунальными отходами и вторичными материальными ресурсами в Республике Беларусь на период до 2035 года [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 июля 2017 г., № 567 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: [http://www.pravo.by/upload/docs/op/C21700567\\_1501880400.pdf](http://www.pravo.by/upload/docs/op/C21700567_1501880400.pdf). — Дата доступа: 16.03.2020.
6. Раздельный сбор мусора в Швейцарии — процедура практически обязательная [Электронный ресурс] // БИЗНЕС Online. — Режим доступа: <https://www.business-gazeta.ru/article/337901?spush=a>. — Дата доступа: 10.03.2020.
7. Как сортируют и перерабатывают мусор в Японии [Электронный ресурс] // Recycle. — Режим доступа: <http://recyclemag.ru/article/kak-sortiruyut-i-pererab>. — Дата доступа: 16.11.2019.
8. Как в Польше приучили раздельно собирать мусор [Электронный ресурс] // Зеленые решения — тематическое сообщество. — Режим доступа: [https://rodovid.me/razdelnyi\\_sbor\\_musora/kak-v-polshe](https://rodovid.me/razdelnyi_sbor_musora/kak-v-polshe). — Дата доступа: 10.03.2020.
9. Как Швеция сделала революцию в переработке [Электронный ресурс] // Зеленые решения — тематическое сообщество. — Режим доступа: [https://rodovid.me/razdelnyi\\_sbor\\_musora/kak-shveciya](https://rodovid.me/razdelnyi_sbor_musora/kak-shveciya). — Дата доступа: 10.03.2020.

УДК 336.77

И. Н. Овдийчук, Г. Д. Юдин

Учреждение образования «Барановичский государственный университет», Барановичи

### ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

**Введение.** Согласно Конституции Республики Беларусь, каждый гражданин имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Проблема благоустроенного жилья в настоящее время еще для многих граждан является трудной. Одним из способов решения проблемы доступного жилья является ипотечное кредитование, которое уже давно было зарекомендовано и показало свою эффективность в странах Европы.

**Основная часть.** Ипотека — долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений [1].

Отметим, что ипотечное кредитование в Республике Беларусь в настоящее время практически не используется, хоть и предполагает постепенное увеличение спроса среди граждан на данный вид кредитования. Главным препятствием для развития и функционирования всей системы ипотечного кредитования является множество проблем, среди которых более всего можем выделить:

- 1) недостаточная проработанность белорусского законодательства в сфере строительства и приобретения жилья на коммерческой основе;
- 2) высокие риски для всех участников инвестиционного процесса, неоправданный рост цен на недвижимость;
- 3) высокий уровень инфляции и процентных ставок по кредитам на жилье в совокупности с низкими доходами большей части населения, которые не позволяют делать значительных накоплений;
- 4) отсутствие необходимых экономических условий, позволяющих банкам привлекать средства юридических и физических лиц на долгосрочной основе;
- 5) недвижимость не является собственностью кредитополучателя до момента выплаты ипотеки, что делает невозможным продажу недвижимости;
- 6) большая переплата по кредиту за счет долгого пользования;
- 7) высокие требования к заемщикам со стороны банков по ипотеке;
- 8) обязательное страхование жизни и недвижимости;
- 9) дополнительные траты на оценку недвижимости.

В настоящее время в Республике Беларусь очень остро стоит жилищный вопрос. Многие люди состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. В связи с этим граждане в большинстве случаев берут кредиты на строительство жилых помещений. Одним из видов данного кредита на приобретение (строительство) недвижимости является ипотека.

Ипотека (ипотечное кредитование) представляет собой предоставление на срочной платной и возвратной основе денежных средств на приобретение недвижимости под залог этой недвижимости [1].

В Республике Беларусь кредит под залог недвижимости выдается сроком от 5 до 25 лет. Ставка процента является довольно высокой и практически не отличается от обычного кредита на приобретение

недвижимости, на момент начала 2020 года ставка составляла 11—13 %, что по сравнению со странами Европы, где ипотека выдается под 3—5 %, является также существенной проблемой. Следует отметить сложность процедуры получения кредита, что обусловлено полной проверкой информации для предотвращения наступления нежелательных рисков. Банки очень тщательно проверяют финансовое состояние и платежеспособность кредитополучателя и при необходимости поручителей.

В Законе Республики Беларусь от 20 июня 2008 года № 345-З «Об ипотеке» с изменениями и дополнениями от 4 января 2010 года были некоторые недоработки. В целях их устранения были внесены поправки в Жилищный кодекс, вступивший в силу 2 марта 2013 года, который урегулировал процесс выселения заемщика и членов его семьи из залоговой квартиры, если он систематически не погашает задолженность по кредитным обязательствам [1]. В свою очередь, считаем необходимым ужесточить санкцию за систематические просрочки платежей по кредиту, что будет положительно влиять на плательщиков.

Путем решения проблемы ипотеки в Республике Беларусь является переход к фиксированной ставке процента по ипотечному кредиту, поскольку этот вид ставки является стабильным и позволяет делать выплаты равными долями.

Кроме того, в Республике Беларусь на данном этапе для повышения перспектив использования ипотечного кредитования ежегодно применяются определенные меры. Так, например, ставка рефинансирования снижена до 8 % в 2020 году, прогнозируется дальнейшее снижение данной ставки, что положительно влияет на условия предоставления ипотеки. Это, в свою очередь, дает возможность снизить процентные ставки по ипотечному кредиту, что сделает его привлекательнее и выгоднее для большинства граждан республики.

Отметим, что следует рассмотреть внесение в закон «Об ипотеке» различных видов имущества граждан, которые не относятся к недвижимому имуществу, но представляют ценность и дают возможность передачи в залог. Данный опыт можно изучить по примеру Российской Федерации, где такая практика получила законодательное закрепление и широко используется в практике.

По мнению С. В. Бословяк, одна из главных целей ипотечного кредитования — повышение доступности приобретения жилья для граждан. Этого можно добиться при снижении процентных ставок, увеличении сроков выдачи ипотеки, пересмотре некоторых позиций в договоре об ипотеке, а также лиц, которым доступно ипотечное кредитование. Например, если начать выдавать ипотечные кредиты пенсионерам с обязательным внесением первоначального взноса, а также наличием поручителей, на менее длительный срок, то выдача ипотечных кредитов заметно увеличится в объеме. За счет увеличения количества взятых ипотечных кредитов увеличится количество новых строительных объектов недвижимого имущества, отведенных под жилой фонд [4, с. 636].

В соответствии с программой правительства для уменьшения стоимости жилых помещений для строительства будут использоваться отечественные строительные материалы. Благодаря этому, увеличатся объемы выпуска материалов, необходимых для строительства, отчисления в бюджет в виде налогов, появятся новые рабочие места. Все это повлияет на повышение уровня экономики в стране. Широкое распространение приобретает строительство частных жилых домов. Ипотека земельных участков, иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их оборот предусмотрен законодательными актами [2].

Необходимо создание агентства по ипотечному кредитованию, а также реестр регистрации прав и обременений на создаваемое недвижимое имущество, данные новшества позволят сделать ипотеку более доступной. Сегодня это становится особенно актуальным, поскольку условия кредитования являются не самыми выгодными: при среднемесячном доходе семьи, составляющем, например, 1 000 деноминированных рублей, можно рассчитывать на максимальный размер кредита в 18 391 рубль, при этом размер ежемесячного платежа по кредиту составит 470 рублей, что достаточно затратно. В настоящее время складываются благоприятные условия для развития ипотечного рынка. Ставка рефинансирования в период с 01.01.2016 по 01.01.2020 уменьшилась с 24 до 8 %. Соответственно, снижаются ставки и по кредитам.

Успешному развитию ипотечного кредитования способствуют три условия: уровень инфляции не более 5—7 %, процентные ставки по ипотечным кредитам в национальной валюте не более 12—15 %, доля выплат по ипотеке на уровне не выше 35 % от чистого годового дохода кредитополучателя [3].

Система ипотечного кредитования в настоящее время может стать одним из приоритетных направлений государственной политики и развития общества. Эффективное функционирование механизма ипотечного кредитования позволит как расширить возможности приобретения жилья гражданами, обеспечить развитие строительного комплекса и сопутствующих отраслей, так и стимулировать развитие банковской деятельности.

В качестве совершенствования действующего ипотечного законодательства предлагаем следующие положения:

1) подробно описывать обязательства, которые обеспечиваются ипотекой, и сроки их исполнения (например, при обеспечении кредитного договора ипотекой указывать в договоре об ипотеке размеры процентов за пользование кредитом, комиссионных вознаграждений по кредитному договору, сроки их уплаты);

2) в целях обеспечения стабильности гражданского оборота и стимулирования кредитования строительства жилья есть необходимость создания реестра регистрации прав и обременений на создаваемое недвижимое имущество, в который могли бы вноситься сведения о договорах ипотеки, а также договорах долевого строительства и т. д. На основании данного реестра с одновременной регистрацией создания недвижимого

имущества может производиться регистрация прав и обременений на него. Безусловно, это потребует внесения изменений в законодательство, в первую очередь в Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и Закон Республики Беларусь «Об ипотеке»;

3) при обращении взыскания на предмет ипотеки до истечения срока обязательства, обеспеченного ипотекой, объект недвижимости обременен арендой, что не препятствует продаже этого имущества в силу положений ст. 588 Гражданского кодекса Республики Беларусь: «Переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды». В свою очередь, это снижает возможность реализации данного недвижимого имущества. В связи с этим в договоре об ипотеке целесообразно устанавливать запрет на любое распоряжение предметом залога без согласия залогодержателя;

4) изменить ч. 2 ст. 37 закона и изложить ее в следующей редакции: «Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при разовом нарушении сроков их внесения, т. е. при разовом нарушении сроков внесения платежей в течение одного года (с 1 января по 31 декабря)».

**Заключение.** Принятие Закона Республики Беларусь «Об ипотеке», безусловно, носит положительный характер. С его принятием в Республике Беларусь была проведена определенная систематизация норм, регулирующих правоотношения по поводу залога недвижимого имущества. Вместе с тем анализ норм данного закона позволяет сделать вывод о том, что еще существует достаточное поле деятельности для совершенствования правового регулирования вопросов ипотеки. Путем решения существующих проблем в области ипотечного кредитования в Республике Беларусь являются изложенные в работе методы и способы, которые носят рекомендательный характер.

#### Список цитируемых источников

1. Об ипотеке [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 20.06.2008 г. № 345-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2009.
2. Национальный банк Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Облигации банков, обеспеченные кредитами на жилищное строительство. — Режим доступа: <https://www.nbrb.by/> . — Дата доступа: 01.06.2020.
3. MyFin.by [Электронный ресурс] / Ипотека в Беларуси. — Режим доступа: <http://myfin.by/kredity/ipoteka> . — Дата доступа: 01.06.2020.
4. *Бословяк, С. В.* Перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Беларусь / С. В. Бословяк : электрон. сб. ст. III Междунар. науч.-практ. online-конф., Новополоцк, 18—19 апр. 2019 г. / Полоц. гос. ун-т. — Новополоцк, 2019. — С. 635—637.

УДК 339.5

**А. А. Павлюсюк**

*Учреждение образования «Барановичский государственный университет», Барановичи*

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ КАК ФАКТОРА РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**Введение.** В настоящее время для большинства стран необходимым условием нормального развития их экономики является высокая инвестиционная активность, которая достигается посредством роста объемов реализуемых инвестиционных ресурсов и наиболее эффективного их использования в приоритетных сферах материального производства и социальной сфере [1, с. 3].

Как отмечает Е. Зайцева, «развитие приоритетных видов экономической деятельности в Республике Беларусь напрямую зависит от их способности привлекать финансовые ресурсы и эффективно их использовать» [2, с. 61]. Согласно мировому опыту государственное вмешательство в инвестиционную сферу экономики давно стало нормой. При этом механизмы государственной инвестиционной политики систематически совершенствуются, а государственный сектор играет значимую роль как в экономике, так и в инвестициях. В условиях глобализации инвестиционных моделей и ожесточения конкуренции за потоки капитала наиболее успешными являются страны, реализующие рациональную (эффективную) инвестиционную политику (Япония, США, Германия и др.), где государственной поддержке инвестиционной деятельности отводится важная роль как активизатору общей инвестиционной активности субъектов хозяйствования [2, с. 61].

Как известно, инвестиции позволяют формировать производственный потенциал, как правило, на новой научно-технической базе и определяют конкурентные позиции страны на мировых рынках. При этом значительную роль для многих государств, особенно вырывающихся из экономического и социального неблагополучия, играет привлечение иностранного капитала [1, с. 3].