

ИПОТЕКА В СИСТЕМЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Неотъемлемой частью развитой системы частного права является наличие системы ипотечного кредитования. Построение государством взвешенной политики в области ипотечного кредитования играет важную роль в системе экономических взаимоотношений. С одной стороны, ипотека призвана быть источником рефинансирования субъектов хозяйствования, с другой — помогает решать социальные и экономические проблемы.

Развитая система ипотечного кредитования обеспечивает взаимосвязь денежных ресурсов населения, банков, финансовых и строительных организаций, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Важным шагом на пути к построению современной эффективной системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь является принятие Закона «Об ипотеке» от 20.06.2008 г., № 345-З (далее — Закон), который вступил в силу 27.12.2008 г.

В ст. 1 Закона раскрывается ее понятие: ипотека — залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река—море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Одной из ключевых норм, установленной Законом, является право кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. Данная норма призвана защитить в первую очередь права кредитора, а следовательно, уменьшив его риски, создать предпосылку для финансирования залогодателя на более приемлемых условиях для последнего.

Со вступлением в силу Закона в белорусское право вводится принципиально новый правовой институт — институт закладной.

Закладная — именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права:

- право владельца закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- права залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства.

Введение института закладной направлено в первую очередь на развитие вторичного рынка ипотечного капитала.

Стоит отметить, что основными участниками первичного рынка ипотечного капитала являются кредиторы, которые предоставляют заемный капитал для приобретения и развития недвижимости, и заемщики-инвесторы, приобретающие недвижимость. Развитие первичного рынка ипотечного капитала — фактор решения жилищной проблемы для многих семей посредством ипотечного жилищного кредитования.

На вторичном рынке ипотечного капитала осуществляются сделки купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Существование вторичного рынка призвано обеспечить первичных кредиторов возможностью получить доступ к финансовым ресурсам, которые в дальнейшем направляются на последующее финансирование недвижимости.

Таким образом, с принятием Закона в Республике Беларусь возникают предпосылки для внедрения и развития эффективного механизма рефинансирования субъектов экономических отношений, в первую очередь в сфере финансирования недвижимости, развитие которой, как и в большинстве передовых стран, может стать «локомотивом» экономического развития государства в целом.

Вместе с тем стоит отметить, что на сегодняшний день серьезным препятствием в развитии эффективной системы ипотечного кредитования остается отсутствие необходимых институтов вторичного рынка ипотечного капитала.

П.М. Вержбицкий

Національний університет «Києво-Могилянська Академія» (Україна)

ВПЛИВ МАКРОЕКОНОМІЧНИХ ФАКТОРІВ НА ПРИЙНЯТТЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РІШЕНЬ В УКРАЇНІ

Прийняття інвестиційних рішень являє собою процес з дослідження, оцінки, моделювання та прогнозування поведінки об'єкту інвестицій. Одним з найвагоміших важелів впливу на інвестиційні рішення є прийняття інвестором співвідношення ризик-дохідність. Економічні та політичні кризи особливо яскраво відображаються на темпах та кліматі інвестиційних процесів. Всі ці явища на пряму пов'язані з ринко-