



РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ И ПОТРЕБЛЕНИЕ

И.В. ШАНЮКЕВИЧ

ФОРМИРОВАНИЕ ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Жилище является одним из важнейших социальных благ и жизненных ценностей. Усилия государства по активизации финансирования жилищного строительства дают наиболее значительный эффект по сравнению с альтернативными вложениями ограниченных государственных ресурсов, направленных на стимулирование экономического роста в стране. Как известно, финансовый механизм — это система установленных государством способов управления финансовыми отношениями, в структуру которого входят пять взаимосвязанных элементов: финансовые методы, финансовые рычаги, правовое, нормативное и информационное обеспечение. Для эффективности процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство необходимо использовать всевозможные механизмы жилищного финансирования.

В настоящее время в Республике Беларусь насчитывается несколько разрозненных механизмов финансирования жилищного строительства, которые пока не образуют единой системы жилищного финансирования с унифицированными подходами (правилами) к их использованию в целях выстраивания отношений с различными инвесторами и группами потребителей. В нормативной и научной литературе отсутствует комплексный анализ и систематизация механизмов, не определены в полной мере их преимущества и недостатки при формировании единой системы финансовых отношений. В этой связи анализ данных механизмов с точки зрения экономической и социальной эффективности представляется весьма важным для повышения эффективности финансирования строительства жилья, особенно в нынешних социально-экономических условиях.

Под жилищным финансированием понимается совокупность экономических, правовых и организационных механизмов, работающих в единой системе по выстроенной структуре взаимоотношений между субъектами жилищной сферы и связанных с обеспечением населения жильем и развитием региональной экономики (определение наше — И.Ш.).

По нашему мнению, существующие механизмы финансирования строительства жилья (далее — механизмы) можно классифицировать:

- 1) на долевое строительство,

Ирина Викторовна ШАНЮКЕВИЧ, аспирантка кафедры национальной экономики и государственного управления Белорусского государственного экономического университета.

- 2) жилищно-строительные кооперативы,
- 3) жилищные облигации частных организаций,
- 4) региональные облигационные жилищные займы,
- 5) систему строительных сбережений.

На практике эти механизмы реализуются в различных сочетаниях и объемах. Причем любой из них не следует рассматривать как панацею от всех жилищных проблем. Остановимся подробнее на каждой из форм финансирования жилищного строительства:

Долевое строительство. Исторически понятие «долевое участие в строительстве» формировалось как собирательное, обозначающее определенную группу договоров, которые отличаются инвестиционной сущностью, преобразованием вкладываемого имущества (инвестиций) из одной формы (денежной либо натуральной) в другую (объект недвижимости). Наиболее известным предшественником нынешнего долевого строительства в советскую эпоху было кооперативное строительство. Договор создания объекта долевого строительства — договор особого рода, самостоятельный вид договора, не регламентируемый гражданским законодательством.

В условиях снижения платежеспособного спроса на жилье и неудобств банковского кредитования застройщики, решая проблемы обеспечения финансирования строительства жилья, самостоятельно привлекают денежные ресурсы населения, предлагая постепенную оплату строящегося жилья — долевое строительство. Долевое строительство позволяет строителям фактически под «нулевой» процент пользоваться привлеченными средствами граждан. Жилье по механизму долевого строительства доступно не всем слоям населения, так как, как правило, вся стоимость квартиры оплачивается в течение срока строительства. В основном долевое строительство применяется с банковским кредитованием дольщиков и продажей имеющегося у них жилья (вторичного). Деятельность застройщиков, к сожалению, не лицензируется, не сертифицируется, к ним не предъявляются требования, например, по финансовой устойчивости.

Основным нормативным документом, регулирующим долевое строительство, является Указ Президента Республики Беларусь № 396 от 15.06.2006 г. «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов», который утвердил Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, а также его примерную форму [1]. За пятилетний период действия Указа № 396 в него 6 раз вносились существенные изменения (01.03.2007 г., 31.01.2008 г., 23.01.2009 г., 02.07.2009 г., 09.03.2010 г. и 19.07.2011 г.).

Об актуальности и сложности вопросов долевого строительства говорит и тот факт, что в настоящее время в г. Минске имеется около тысячи дольщиков, столкнувшихся с серьезными проблемами по получению прав на оплаченное жилье. По итогам 2010 г., в России насчитывается 74 тыс. обманутых дольщиков, в Московском регионе — примерно 35 тыс., в г. Москве — 6,8 тыс. и более 900 проблемных объектов [2]. Долевое строительство жилья за рубежом практикуется редко: во многих странах развито ипотечное жилищное кредитование и граждане, кредитуясь, чаще приобретают готовое жилье.

Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). В нашей стране ЖСК образуют достаточно большой сектор экономики. Жилищно-строительный кооператив — организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими). Создается ЖСК до начала строительства конкретного дома, как правило, из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Имущество формируется за счет вступительных, паевых, членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством. Член организации ЖСК, внесший паевые взносы в полном объеме за жилое помещение, приобретает право собственности на данное по-

мещение с даты регистрации такого права. Регламентирует деятельность ЖКС Указ Президента Республики Беларусь № 43 от 28.01. 2008 г. «О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок» [3].

Жилищные облигации частных организаций. Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 10.09. 2009 г. № 115 была утверждена инструкция, которая установила особенности выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций [4]. Жилищная облигация — это именная ценная бумага, удостоверяющая внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилищного помещения. Облигация имеет номинальную стоимость в белорусских рублях или иностранной валюте, срок обращения, дату погашения, также указывается количество облигаций в выпуске и объем эмиссии выпуска. Исполнение обязательств по облигациям обеспечивается банковской гарантией либо договором страхования. Как правило, застройщик выпускает облигации несколькими займами на протяжении всего строительства, в зависимости от потребности в финансовых ресурсах. Цена жилищной облигации (т.е. квадратного метра) максимально приближена к рыночной, но ниже ее на текущий момент. Желающие приобрести квартиру постепенно выкупают пакеты облигаций, доводя общее их количество до величины площади квартиры. Когда строительство завершается, эмитент (застройщик) погашает облигации — передает право на квартиру. Владелец облигаций может выбрать и денежную форму погашения.

После первичного размещения облигации могут свободно обращаться на вторичном рынке ценных бумаг, их можно продать на бирже по рыночной стоимости. Формально облигации являются бездоходными. Фактически они защищены от инфляции и колебаний цен на рынке недвижимости и обладают более высокой доходностью по сравнению с другими сегментами финансового рынка (правда, при условии растущего рынка недвижимости). Жилищные облигации выпускаются в бездокументарной форме в виде записей на счетах, хранятся в центральной депозитарии, соответственно их невозможно потерять или украсть. Это же обстоятельство позволяет владельцу облигаций быстро выйти из строительства — просто продать свои облигации.

Справочно: В Беларуси по состоянию на 01.01. 2011 г. в обращении находилось 95 выпусков жилищных облигаций в белорусских рублях пятнадцати эмитентов на общую сумму эмиссии 297,6 млрд р. [5].

Региональные облигационные жилищные займы. Интересная форма инвестирования в строительство жилья — целевые жилищные займы, осуществляемые местными органами власти путем выпуска жилищных облигаций. Участниками программ займов являются: генеральный агент займа, уполномоченный банк и организация — генеральный менеджер займа. Инвесторы — это физические или юридические лица, приобретающие облигации займа с целью получения дохода в денежной или натуральной форме в виде квартиры. Кроме того, в данной схеме может присутствовать посредник (финансовый агент), осуществляющий размещение и реализацию облигаций жилищного займа. Очевидно, что использование городского займа под строительство нового жилья имеет вполне определенные перспективы.

Некоторый опыт проведения жилищных займов в соответствии с рядом Указов Президента Республики Беларусь [6; 7] имеется в г. Минске: 1994—1999 гг. — Первый минский целевой облигационный жилищный заём (613 квартир общей площадью 41 тыс. м²), в 1999—2005 гг. — Второй минский целевой облигационный жилищный заём (2 658 квартир общей площадью 195,2 тыс м²) [8].

Система строительных сбережений. Создание системы ссудо-сберегательных институтов — строительно-сберегательных касс (далее — стройсберкассы) или системы строительных сбережений (далее — система стройсбережений) — не только необходимый этап в становлении рынка ипотечного кредитования, но и сейчас эффективный способ мобилизации средств населения с целью улучшения его жилищных условий. Система стройсбережений также способствует снижению инфляции, связывая свободные денежные средства и направляя их на инвестиции в реальный сектор экономики.

При системе стройсбережений совокупный портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируется за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Система предполагает 4 основных компонента: договор сбережений, кредит, субсидию и механизм распространения пирамиды среди участников. В рамках этой модели право на получение ссуды возникает у заемщика только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства, причем сумма сбережений должна быть примерно равной сумме кредита, на который он вправе рассчитывать. С 2002 г. ведется работа над проектом закона Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений» (далее — Закон о стройсбережениях) и только в декабре 2010 г. его доработанный вариант внесен в парламент, в котором он рассматривается до настоящего времени.

ОАО «АСБ «Беларусбанк» самостоятельно разработало и внедрило в практическую деятельность систему стройсбережений с 1 июля 2006 г. Если за первые три месяца действия системы ее участниками стали около 3 тыс. человек, то за всю историю к системе строительных сбережений ОАО «АСБ «Беларусбанк» присоединилось немногим более 9 тыс. человек. С февраля 2008 г. банк приступил к выдаче кредитов участникам системы. За это время (на 01.01.2010 г.) 1 200 участников системы получили кредиты на сумму более 71 млрд р. [9]. Вместе с тем система стройсбережений ОАО «АСБ «Беларусбанк» в настоящее время не получила должной поддержки со стороны населения.

По мнению специалистов, по итогам 2010 г. долевое строительство составило около 60 % общего объема финансирования строительства коммерческого жилья (за исключением жилищного строительства в ЖК для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий). На втором месте сделки купли-продажи введенного в эксплуатацию жилья — 30 % рынка. Замыкают список жилищные облигации — 10 % рынка. В 2009 г. статистика была несколько иной: долевое строительство составляло около 50 %, купля-продажа — примерно 41, выкуп жилищных облигаций — 9 [10].

В таблице рассмотрены преимущества и недостатки изложенных механизмов финансирования жилищного строительства.

Сравнительный анализ преимуществ и недостатков механизмов финансирования строительства жилья

Название	Преимущество	Недостаток
1	2	3
Долевое строительство	Приобретение жилья в рассрочку с его поэтапной оплатой в ходе строительства Строительство осуществляется за счет более дешевых ресурсов, чем банковские кредиты (позволяет снизить стоимость жилья) Возможность использования дольщиками кредитных ресурсов с залогом строящейся квартиры банку	Риск незавершения строительства из-за возможности мошенничества с последующей потерей денег дольщиками Экономические условия не приемлемы для большинства населения: не все потенциальные покупатели способны оплатить полную стоимость жилья в течение срока строительства (1—2 года)

1	2	3
	<p>Предоставляется возможность выбора типа жилья (особенно на раннем этапе строительства)</p> <p>Дольщики вправе внести в проект жилья некоторые изменения при строительстве</p>	<p>Возможно увеличение планируемых сроков, фиксированной стоимости строительства и риск несоответствия качества жилья</p> <p>Юридические сложности не позволяют быстро поменять несостоятельного дольщика</p> <p>Отсутствует механизм страхования рисков</p>
Жилищно-строительные кооперативы	<p>Большая гарантия завершения строительства в связи с государственным контролем из-за использования льготных кредитов из бюджетных средств</p>	<p>Принимаются только граждане, состоящие на учете нуждающихся с улучшением жилищных условий с использованием льготного кредитования</p>
Жилищные облигации частных организаций	<p>Приобретаются в любое время и в любых количествах</p> <p>Возможность постепенного накопления средств в течение срока строительства</p> <p>Владелец жилищных облигаций в любое время может их погасить</p> <p>Наличие вторичного рынка</p> <p>Возможность кредитования инвесторов банками под залог облигаций, что позволяет снизить процентные ставки кредитования</p> <p>Облигации делают возможным участие в финансировании жилищного строительства отдельных групп потенциальных инвесторов (например, страховые организации)</p> <p>Учет выпускаемых эмитентом жилищных облигаций</p> <p>Неизменная (твердая) стоимость строительства независимо от роста цен на строительные материалы и услуги</p> <p>Облигации могут быть номинированы не только в белорусских рублях, но и в валюте</p> <p>Облигации могут быть использованы как удобный эквивалент при проведении операций по улучшению жилищных условий (уже имеющаяся квартира может быть продана за облигации займа)</p> <p>Не требуется постоянного внесения ежемесячных платежей</p>	<p>Договоры покупки жилищных облигаций для строительства квартиры не подлежат льготному кредитованию в соответствии с законодательством (в отличие от ЖСК)</p> <p>Только начинает развиваться законодательная база</p> <p>Недостаточная практика использования ценных бумаг в жилищном строительстве</p> <p>Не приносят своим владельцам доход (неликвидны)</p> <p>Не предоставляют возможности свободного выбора, так как используются только в соответствии с их целевым назначением</p>
Региональные облигационные жилищные займы	<p>При наличии государственных гарантий функционируют длительный срок</p> <p>Цена облигации устанавливается на основе себестоимости строительства</p> <p>Приемлемый способ привлечения долгосрочных финансовых ресурсов</p> <p>Ориентация на широкие слои потребителей и инвесторов</p> <p>При продаже облигаций муниципальных жилищных займов физические лица освобождаются от уплаты подоходного налога и НДС</p> <p>Меньшие риски по сравнению с долевым строительством</p>	<p>Ограничение по предлагаемым типам жилья</p> <p>Недостаточное нормативно-правовое обеспечение</p> <p>Низкая ликвидность и доходность жилищных облигаций</p> <p>Отсутствие механизма рефинансирования</p> <p>У вкладчика нет возможности использовать собственный накопленный инвестиционный потенциал в виде уже имеющегося у него жилья</p> <p>Значительные издержки эмитента по выпуску и обслуживанию облигаций</p> <p>Сложность гарантий в обеспечение займов</p>

1	2	3
Система строительных сбережений	<p>Возможность для вкладчика постепенного накопления приобретаемой жилой площади, защищенной от инфляции, в соответствии с собственными возможностями</p> <p>Простота, ясность, а также замкнутость финансовых потоков, которые позволяют устанавливать относительно низкие, во многом независимые от колебаний финансового рынка, процентные ставки, как по вкладам, так и по кредитам</p> <p>Возможность включения в систему основной массы населения, в первую очередь средне- и низкодходных групп</p> <p>Может обеспечивать максимальную эффективность государственных жилищных субсидий для улучшения жилищных условий населения</p> <p>У финансового учреждения не возникает проблемы поиска ресурсов и определения их стоимости, а требуется только установить экономически обоснованную маржу за свои услуги по предоставлению и обслуживанию кредитов</p> <p>Пониженный кредитный риск, поскольку банк может реально оценить платежеспособность клиента на накопительном этапе</p> <p>Является школой сберегательного и долгового поведения людей</p>	<p>Предоставление жилья владельцу жилищных облигаций осуществляется только после оплаты 50—100 % его общей стоимости</p> <p>Для кредитора сложность сохранения финансовых средств с фиксированными на длительный период ставками при меняющихся экономических условиях</p> <p>Значительное изменение цен на жилье обусловит разбалансированность системы</p> <p>Организационные издержки — создание механизма нового типа</p> <p>Ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений прямых вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов</p> <p>Необходимость накопления для кредитополучателя значительного объема собственного капитала, а также возможно длительный период ожидания кредитных денег</p> <p>Психологическое недоверие к схемам сбора у населения денежных средств</p>

Таким образом, в настоящее время функционирует 5 механизмов финансирования строительства жилья. Каждый из них адаптирован к белорусской законодательной базе и экономическим условиям, опирается в тех или иных объемах на финансовые ресурсы граждан, банков, инвесторов, учитывает ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию и стоимость финансовых средств. В современных условиях наиболее целесообразно стимулировать все сложившиеся формы организации жилищного финансирования с постепенной концентрацией на тех из них, которые будут адекватны складывающейся в стране социально-экономической обстановке и в наибольшей мере будут соответствовать интересам как гражданина, так и государства. Дополнительным ресурсом активизации привлечения денежных средств граждан к жилищному строительству должны стать более развитые, чем ныне, налоговые льготы.

На наш взгляд, целесообразно формирование единой системы финансовых отношений жилищного строительства, которое должно сопровождаться сохранением множественности механизмов финансирования, их комбинированием (например, интересным представляется следующее соотношение: 30—40 % строящегося дома продается по облигациям жилищного займа, а остальные — по договорам долевого строительства), созданием интегрированных механизмов и даже, возможно, новых механизмов (например, жилищный лизинг). Целесообразно вовлечь в финансовый оборот капитал, заложенный в существующем жилищном фонде. Все это не потребует дополнительного значительного государственного финансирования. Государственное бюджетное финансирование будет направлено на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на приобретение жилья и т.д.

На основе изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Важнейшим для решения жилищной проблемы является обеспечение дифференцированного подхода для различных по материальному достатку

групп населения. Для этого требуется использование адаптированных к экономике страны и приемлемых для разных категорий граждан различных механизмов жилищного финансирования, а также привлечение внебюджетных источников и адресной социальной поддержки малообеспеченных слоев населения. Многообразие механизмов финансирования жилищного строительства составляет одно из условий стабильности в целом жилищного финансирования.

2. Все существующие механизмы финансирования строительства жилья имеют преимущества и недостатки. Поэтому для активизации процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство целесообразно их комплексное и рациональное комбинирование. Считаем, что соотношение различных механизмов не является «постоянной величиной» и меняется в зависимости как от внешних (социально-экономическая ситуация в стране, политика государства), так и от внутренних факторов (наличие финансовых ресурсов, приоритет инвесторов).

3. Предлагаемое нами создание единой системы финансовых отношений позволит активизировать каждый из механизмов финансирования строительства жилья, чтобы привлечь дополнительные финансовые ресурсы в жилищную сферу в виде сбережений населения и других внебюджетных ресурсов. Важно будет определить взаимосвязь единой системы финансовых отношений жилищного строительства со всей финансовой системой страны. При этом формирование единой системы финансовых отношений жилищного строительства не отменяет необходимости в развитии программ социального жилья. Подобное сочетание может оказаться весьма эффективным (например, системы стройсбережений для военнослужащих или молодых семей с государственной поддержкой).

Литература и электронные публикации в Интернете

1. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов : Указ Президента Респ. Беларусь, 15 июня 2006 г., № 396 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 19.07. 2011 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2006. — № 1/7676.

2. Официальные данные по обманутым дольщикам меньше в 2 раза // Портал о недвижимости [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://www.gdeetotdom.ru/living/news/1823880/>. — Дата доступа: 20.06. 2011.

3. О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок : Указ Президента Респ. Беларусь, 28 янв. 2008 г., № 43: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 25.06. 2009 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 1/9411.

4. Об утверждении инструкции о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций: постановление М-ва финансов Респ. Беларусь, 10 сент. 2009 г., № 115 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2009. — № 8/21436.

5. Отчет о работе Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь 2010 год // М-во финансов Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://minfn.gov.by/data/depceen/dcb2010.zip>. — Дата доступа: 29.08. 2011.

6. О первом минском целевом облигационном жилищном займе: Указ Президента Респ. Беларусь, 26 февр. 1997 г., № 167: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 29.12. 2006 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2011.

7. О втором минском и первом гродненском целевых облигационных жилищных займах : Указ Президента Респ. Беларусь, 23 февр. 1999 г., № 109 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 1999. — № 1/131.

8. Закрытое акционерное общество «Инвест-Систем» [Электронный ресурс]. — 2011. — Режим доступа: <http://i-s.by/>. — Дата доступа: 29.08. 2011.

9. Система стройсбережений «Беларусбанка» — решение жилищной проблемы // Пресс-Релиз.by [Электронный ресурс]. — 2010. — Режим доступа : <http://www.press-release.by/financebanksstrahovanie/sistema-strojsberezhenij-belarusbanka-reshenie-zhilishhnoj-problemy>. — Дата доступа : 13.03. 2011.

10. Вавилова, Н. Берете в долю? / Н. Вавилова // Минский курьер [Электронный ресурс]. — 2010. — Режим доступа: <http://mk.by/2010/11/11/32323/>. — Дата доступа: 12.12. 2010.

Статья поступила
в редакцию 22.09. 2011 г.

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.