

банка и не порождала дублирование функций, разрозненные и несистематизированные информационные потоки.

Надлежащее корпоративное управление банком основывается в первую очередь на особом контроле рисков, когда конфликт интересов может оказаться особенно значительным. Руководство должно обеспечить проведение политики, исключая или строго ограничивающей деятельность, и отношения, снижающие качество корпоративного управления, что предполагает недопустимость совмещения «в одних руках» не только обозначенных выше функций (разработка продуктов, продажи, оценка и контроль рисков), но и ряда других:

- совершение банковских операций, сделок и их регистрация, отражение в учете;
- санкционирование выплаты денежных средств и осуществление их фактической выплаты;
- проведение операций по счетам клиентов и операций по счетам, отражающим собственную финансово-хозяйственную деятельность;
- оценка достоверности и полноты документов, предоставляемых при выдаче кредита, и осуществление мониторинга финансового состояния заемщика и т.д.

Подобные ограничения являются причиной формирования в организационной структуре банка таких подразделений как отдел внутрибанковских операций, операционный отдел, отдел оценки кредитных рисков, отдел мониторинга кредитных рисков, отдел анализа кредитной сделки, отдел кредитной администрации и контроля.

Таким образом, фундамент организационной структуры современного банка представляет собой четкое разграничение функций, сводящее к минимуму вероятность возникновения конфликта интересов. Тем не менее нельзя не отметить, что организация банковского бизнеса в строгом соответствии с рассмотренными подходами ориентирована на расширение специализации, а значит, требует существенного увеличения штатной численности работников, а следовательно, и расходов на содержание персонала. Кроме того, прибыльность банковского бизнеса в условиях работы при новой организационной структуре может снизиться в связи с функционированием отдельных служб, основной задачей которых является ограничение менеджмента от проведения излишне рискованных операций.

*Т.П. Крымовская*  
ОАО «Приорбанк»

## **СИСТЕМА СТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ: ДИНАМИКА РОСТА, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Жилищная политика в развитых странах занимает центральное место в системе государственного управления экономикой. Финансиро-

вание жилищного строительства в зарубежных странах происходит как из бюджетных, так и из внебюджетных источников.

В среднем по западным странам удельный вес жилищного строительства в общем объеме капиталовложений достигает 30—40 %, в США этот показатель составляет около 23 %. В абсолютном выражении инвестиции в жилищное строительство могут составлять в разных странах многие сотни миллиардов долларов [9, с. 107].

Система жилищных строительных сбережений получила широкое распространение в европейских странах, причем настолько широкое, что, например, каждый третий немецкий гражданин приобретает жилье именно через такую систему. В Германии действуют 34 стройсберкассы и заключено более 33 млн договоров, в Чехии — 6 стройсбербанков и почти 3,5 млн договоров, в Австрии 5 сбербанков заключили более 6 млн договоров [9, с. 109].

Система жилищных строительных сбережений действует во многих странах Европы, кроме уже упомянутых Германии, Австрии, Чехии, Польши, — это Франция, Англия, Словакия, Финляндия, Венгрия, Хорватия.

В настоящее время в Республике Беларусь реально действует только одна система — льготное жилищное кредитование для нуждающихся, которая изжила себя. Поэтому важно создать механизм государственного поощрения тех граждан, которые за счет собственных и кредитных ресурсов будут вести жилищное строительство.

Для всех очевидно, что обеспечить жильем всех нуждающихся, используя только льготное кредитование, нереально. Система льготного кредитования может стать обременительной для государства, учитывая, что нуждающихся в жилье из года в год становится все больше. Сейчас самое время для того, чтобы развивать альтернативные способы обеспечения граждан жильем. Со стороны законодателей для этого требуется сделать три шага: изменить закон об ипотеке, разработать и принять законопроекты о системе жилищных стройсбережений и о жилищных премиях. Все они взаимосвязаны: эффективное ипотечное кредитование невозможно без системы стройсбережений, а она, в свою очередь, будет действенной только при наличии жилищных премий.

На ОАО «АСБ Беларусбанк» традиционно возложена основная нагрузка по кредитованию строительства жилья. Систему строительных сбережений ОАО «АСБ Беларусбанк» предложил гражданам с 1 июля 2006 г.

С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 декабря 2009 г. действует около 2,5 тыс. счетов по жилищно-накопительному вкладу с остатком почти 35 млрд р.

С февраля 2008 г. банк приступил к выдаче кредитов. За это время 1133 участника системы получили займы на сумму более 67 млрд р., в том числе за 11 месяцев 2009 г. предоставлено почти 600 кредитов на сумму 37 млрд р. Наибольшее количество кредитных договоров заключено в Минске и Минской области (27 и 16 % соответственно).

Статистика свидетельствует, что участники системы покупают жилье чаще, чем строят. Так, 75 % кредитных договоров заключено на выдачу кредитов для приобретения жилых помещений и только 25 % — на строительство [7, с. 15].

Необходимо доработать законопроект о системе жилищных строительных сбережений и внести поправки в законодательство для обеспечения более эффективного функционирования и развития ипотеки в Беларуси. Сейчас ипотека в нашей стране практически не работает, система жилищных строительных сбережений законодательно не закреплена. Закон об ипотеке был принят в Беларуси в 2008 г., но не работает. В стране не хватает долгосрочных ресурсов, в обществе не создано положительное отношение к ипотечному кредитованию, и государство не определилось, какой из мировых опытов по внедрению ипотеки подходит для нашей страны.

Изменить ситуацию можно через внесение поправок в действующий Закон об ипотеке. Кроме того, залог успешного ее развития — создание эффективной системы стройсбережений, которая начинается с принятия соответствующего законопроекта. В нем важно четко прописать, как будет работать система стройсбережений. Механизм финансирования должен быть основан на накоплении индивидуальных сбережений в целях получения займа для приобретения и строительства жилья. Человек подписывает договор, делает взносы, идут банковские проценты плюс государство начисляет ему жилищные премии. Предусматривается накопление на банковских счетах в течение 5—7 лет определенной суммы. Эти деньги человек использует в качестве первого взноса, а затем банк дает ипотечный кредит. Залогом является приобретаемая квартира.

Помимо этого, для решения жилищного вопроса в Беларуси необходимо сформировать фонд жилья для аренды и найма.

Недостаточно распространенной, но заслуживающей внимания моделью является управление развитием жилищного строительства с применением лизинговых отношений.

Следует заметить, что модель лизинга жилья мало известна в Республике Беларусь, недостаточно освещена в печати (даже в специализированных изданиях), и рынок таких услуг недостаточно развит в Республике Беларусь, в связи с чем граждане предпочитают участвовать в более известных моделях кредитования жилищного строительства.

### *Литература*

1. Об ипотеке: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.01.2010 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 2/1442.

2. Об упорядочении предоставления кредитов на строительство (реконструкцию) и покупку жилых помещений: Указ Президента Респ. Беларусь, 22 янв. 1999 г., № 53: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.09.2007 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 1999. — № 1/63.

3. О предоставлении гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений: Указ Президента Респ. Беларусь, 14 апр. 2000 г., № 185: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 01.03.2010 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2000. — № 1/1172.

4. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов: Указ Президента Респ. Беларусь, 15 июня 2006 г., № 396: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 09.03.2010 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2006. — № 1/7676.

5. О концепции жилищного строительства в Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 9 авг. 1991 г., № 30 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2001. — № 5/8596.

6. О концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 22 февр. 2008 г., № 262 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. — 2008. — № 5/26877.

7. Романчук, В. К ипотеке через систему сбережений / В. Романчук // Директор. — 2009. — № 12 (126). — С. 14—15.

8. Сидоренко, А.Д. Методологические основы функционирования ссудосберегающих программ улучшения жилищных условий / А.Д. Сидоренко // Белорус. экон. журн. — 2004. — № 1. — С. 64—74.

9. Цветкова, Е.Н. Зарубежный опыт управления жилищно-коммунальной сферой / Е.Н. Цветкова // Новая экономика. — 2009. — № 12. — С. 106—113.

10. Ящук, А. Государственная поддержка семей в улучшении жилищных условий и система стройсбережений / А. Ящук // Банк. вестн. — 2008. — № 19. — С. 35—37.

11. Официальный сайт Министерства экономики Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://w3.economy.gov.by/ministry>

12. Официальный сайт Национального банка Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.nbrb.by>

13. Официальный сайт Национального статистического комитета Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://belstat.gov.by>

**Э.А. Кузнецов**  
ИООО «МикроЛизинг» (Минск)

## **МИКРОЛИЗИНГ В СИСТЕМЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕАЛЬНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Республика Беларусь по мировым критериям относится ко второй группе стран развития и занимает в ней верхние показатели. Прибли-