

**Я.В. Гузаревич**

*БНТУ (Минск)*

*Научный руководитель — И.В. Шанюкевич, канд. экон. наук*

## **О РЕГУЛИРОВАНИИ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Особенности жилищных облигаций по сравнению с другими видами ценных бумаг в том, что они имеют двойной номинал: номинальную стоимость и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого или нежилого помещения, т.е. оплата происходит денежными средствами, а погашение — в натуральной форме (передачей объекта недвижимости), однако возможно погашение и в денежной форме по номинальной стоимости с уплатой дохода в виде процента (если уплата такого дохода предусмотрена условиями эмиссии), а также заем, оформленный жилищными облигациями, согласно ст. 768 ГК Республики Беларусь, носит целевой характер.

Следует отметить ряд преимуществ использования жилищных облигаций: стоимость одной жилищной облигации не подлежит изменению в течение всего срока ее обращения; график приобретения — гибкий; облигаций не может быть выпущено больше, чем количество квадратных метров всей площади жилого дома; для их выпуска эмитенту необходимо получить гарантию исполнения обязательств по облигациям; есть возможность банковского кредитования под залог облигаций; выпускаются в бездокументарной форме в виде записей на счетах, хранятся в центральном депозитарии; они входят в состав наследуемого имущества, их можно дарить; приобретение жилищных облигаций дает право уменьшить доход, облагаемый подоходным налогом, для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; их имеют право приобретать не только граждане, но и юридические лица; возможность продажи облигаций третьему лицу или получения от застройщика за жилищные облигации денежных средств; облигации хорошо защищены законодательством о ценных бумагах, и их оборот контролируется на государственном уровне.

Однако можно выделить и недостатки: договоры приобретения жилищных облигаций для строительства квартиры не подлежат льготному кредитованию или иным формам государственной поддержки; существует недостаточная практика использования ценных бумаг в строительстве; не предоставляют возможности свободного выбора, так как используются только в соответствии с их целевым назначением; возникают риски продажи неплатежеспособным клиентам.

В сентябре 2018 г. вступило в силу Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 7 мая 2018 г. № 33 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54» (далее — Постановле-

ние № 33). В частности, в Постановление № 33 включены положения, предусматривающие: установление номинальной стоимости, которая не может быть ниже максимально допустимой цены размещения жилищной облигации более чем на 30 %; требование к эмитенту указывать в проспекте эмиссии сведения о максимально допустимой цене размещения облигации; в договоре (соглашении) владельца жилищной облигации с эмитентом устанавливать цели эмиссии и направления использования денежных средств; особенности досрочного погашения жилищных облигаций; а также отмечено, что застройщик имеет возможность эмиссии жилищных облигаций только после отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, и осуществления сноса на земельном участке.

Нововведения, предусмотренные Постановлением № 33, создали новые условия для застройщиков и определили права владельцев жилищных облигаций, которые могут привести к удорожанию строительства для застройщика, а по итогу и росту стоимости квадратного метра для владельца жилищных облигаций. При этом дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы должно происходить не только с учетом правоприменительной практики и защиты интересов граждан, но и с одновременным снижением издержек эмитента по выпуску и обслуживанию облигаций, а также следует развивать вторичный рынок жилищных облигаций и повышать информированность граждан о таком специфическом финансовом инструменте.

**П.А. Гунько**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент*

## **ПРОБЛЕМЫ ЛИЗИНГА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В настоящее время проблема стоит в использовании наиболее эффективных инвестиций, создающих конкурентоспособное производство, чего в современном мире ни одно государство не может добиться без интеграции его экономики в мировой экономический процесс. В этих условиях большое значение имеет использование лизинга как современной формы финансирования инвестиций в основную капитал.

За последнее десятилетие лизинг стал одной из важнейших составляющих инвестиционной политики во многих государствах. В Республике Беларусь основная часть лизинговых операций осуществляется с движимым имуществом (оборудование, автотранспортная и прочая техника). Хотя и наблюдается динамичный рост спроса на объекты недвижимости административного и производственного назначения