

Таким образом, к основным направлениям совершенствования процесса аренды недвижимого имущества субъектами рыночной инфраструктуры следует отнести:

- заключение договоров аренды на срок не менее трех лет без права одностороннего расторжения договора со стороны арендодателя;
- закрепление в договоре периодичность изменения ставки по арендным платежам не чаще одного раза в два года, что не противоречит действующему законодательству Республики Беларусь;
- закрепление в договоре аренды возможности отказа от части арендуемых помещений при возникновении ситуации, схожей с пандемией 2020 г. (расширение перечня форс-мажорных ситуаций) — это необходимо ввиду вероятности продолжения распространения коронавирусной инфекции в масштабах пандемии и вероятности периодического появления новых штаммов и возникновения схожих ситуаций в будущем;
- закрепление в договоре аренды возможности получения арендных каникул при возникновении ситуации, схожей с пандемией 2020 г.;
- закрепление в договоре аренды возможности предоставления арендуемых помещений в субаренду при возникновении ситуации, схожей с пандемией 2020 г. с целью покрытия части затрат по аренде.

Источник

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2019 г. № 277-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218>. — Дата доступа: 18.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

А. М. Быкова
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — А. И. Ярцев, канд. экон. наук, доцент

ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Для решения проблем, связанных с ипотечным кредитованием в Республике Беларусь, на данном этапе приняты некоторые меры. Так, например, ставка рефинансирования снижена до 8,75 % в 2020 г. и по прогнозам будет продолжать свое снижение. По прогнозам благодаря этому снизятся темпы инфляции и в 2020 г. годовой уровень инфляции составит около 5 %. Это даст возможность снизить процентные ставки по ипотечному кредиту, что сделает его выгоднее для большинства граждан республики [1].

Несмотря на то что отдельные банки Республики Беларусь выдают кредиты на финансирование недвижимости под ее залог, такие кредиты вряд ли можно считать ипотечными в классическом понимании.

Срок, на который выдаются рассматриваемые кредиты, не превышает 20 лет, а в большинстве банков он и того меньше — от 10 до 15 лет. Процентными ставками кредиты на недвижимость также мало похожи на ипотечные. К тому же размер кредита ограничивается суммой, равной в лучшем случае 90 % стоимости приобретаемой недвижимости.

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. В соответствии с программой правительства для снижения стоимости жилых помещений для строительства будут использоваться отечественные строительные материалы. Благодаря этому увеличатся объемы выпуска материалов, необходимых для строительства.

Широкое распространение приобретает строительство частных жилых домов. Ипотека земельных участков, иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их оборот допускается законодательными актами. Для развития ипотечного кредитования в сельском хозяйстве необходимо увеличивать количество частной собственности на землю, чего можно достигнуть при помощи роста количества фермерских хозяйств.

Внесение поправок в законодательство также повлияет на развитие ипотеки в стране. Следует рассмотреть внесение в «Закон об ипотеке» различных видов имущества граждан, не относящихся к недвижимому имуществу, но представляющих ценность и дающих возможность передачи в залог.

Для развития ипотечного кредитования в Беларуси должна быть создана законодательная база и соответствующие условия, что позволит приблизиться к решению жилищных проблем населения страны.

Источник

1. Ипотека в Беларуси [Электронный ресурс] // InfoBank.by. — Режим доступа: <https://infobank.by/ipoteka-v-belarusi>. — Дата доступа: 23.11.2020.