**Создание в Беларуси системы долгосрочного ипотечного кредитования**

Залог недвижимости (ипотека) является одним из наиболее надежных способов обеспечения кредитных обязательств. Вместе с тем залог недвижимости успешно применяется в качестве правового института, на котором базируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание в Республике Беларусь такой системы послужит одним их важнейших источников инвестиций для всех отраслей экономики.

Опыт большинства европейских стран и США доказывает возможность и целесообразность введения системы ипотечного кредитования даже в условиях неустойчивой переходной экономики, несовершенного законодательства, неразвитого фондового рынка и отсутствия высоких доходов населения. Данное обстоятельство объясняется тем, что ипотечное кредитование является существенным фактором экономического и социального развития страны, особенно в период выхода из экономического и социального кризисов.

Несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в Республике Беларусь развивается медленно; долгосрочное ипотечное кредитование все еще не стало стабильным самостоятельным бизнесом для банков, хотя ипотека и представляет последним реальную возможность максимально защитить основную сумму долга и процентов по нему.

Главными причинами такого положения, на наш взгляд, следует считать:

* + - нерешенность ряда правовых и организационных вопросов;
  + - высокие кредитные риски;
  + - отсутствие долгосрочных дешевых кредитных ресурсов;
  + - недостаточно высокий уровень доходов;
  + - неразвитость инфраструктуры ипотечного рынка;
  + - отсутствие механизмов привлечения инвестиций для ипотечного кредитования.

Тем не менее и руководство государства, и сами граждане понимают, что альтернативы системе долгосрочного ипотечного кредитования нет.

Как правило, в большинстве стран формирование системы долгосрочного ипотечного кредитования начинается с организации жилищной ипотеки. По такому же пути идет и наша страна, определив в качестве приоритетов создание элементов системы и принятие нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие ипотечного кредитования жилищного строительства. При правильной организации ипотека превращается в самофинансируемую систему, которая служит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечивает его функционирование.

Создание условий для формирования полноценной системы долгосрочного ипотечного кредитования строительства жилья была призвана решить Концепция создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.08.2001 № 1173 (далее - Концепция).

Основные принципы развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь в Концепции применительно к жилищной ипотеке определены как: использование зарубежного опыта; доступность ипотечных кредитов; наличие в системе механизма саморазвития; установление государством правил, обеспечивающих эффективное взаимодействие всех участников ипотечного процесса.

Однако, по нашему мнению, такая позиция разработчиков Концепции привела к повторению ситуации, возникшей в свое время в Российской Федерации. Наличие нормативной правовой базы, ряда элементов и субъектов ипотечного рынка не обеспечило создания в этой стране успешно действующей системы долгосрочного кредитования.

Как представляется, основными принципами формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь должны стать осуществляемые одновременно разработка нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам. В последующем требуется обеспечить защиту интересов кредитора и заемщика посредством страхования, специальных государственных гарантий, отлаженной процедуры обращения взыскания на заложенное имущество, создать необходимые элементы рынка долгосрочного ипотечного кредитования, обеспечить приоритетное развитие ипотечного кредитования жилищного строительства и сельского хозяйства.

Дешевыми долгосрочными кредитными ресурсами могут стать денежные средства пенсионного и иных фондов, средства от обязательного государственного страхования личности, имущества и ответственности, средства страховых фондов банков, страховые резервы страховых организаций и т.п. Речь идет о денежных средствах, которые должны приносить доход, но которые можно вкладывать только в финансовые операции, характеризующиеся низким уровнем риска. Это позволит участникам ипотечного кредитования получить доступ к инвестициям, а кредиторам гарантирует возможность обязательного возврата своих денежных средств.

Построение в Беларуси системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов ипотечного кредитования в законодательных и подзаконных актах, касающихся тех или иных аспектов ипотеки.

Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод о том, что определенные правовые условия для развития кредитования, основанного на залоге недвижимости, в нашей республике созданы. В настоящее время нормативная правовая база Республики Беларусь, включающая главу 23 Гражданского кодекса Республики Беларусь "Обеспечение исполнения обязательств", Законы Республики Беларусь "О залоге", "Об ипотеке", другие законодательные и иные акты, регламентирует практически все вопросы правоотношений, связанных с ипотекой, и обеспечивает выполнение институтом залога недвижимости функции обеспечения исполнения обязательств. Однако действующих нормативных правовых актов для разработки и внедрения системы долгосрочного ипотечного кредитования недостаточно. Система законодательных и подзаконных актов, обеспечивающая массовое развитие данного вида кредитования, пока отсутствует.

В ближайшее время необходимо разработать механизм действия ипотеки. Это потребует введения правового регулирования института ипотечных банков и ипотечных облигаций (закладных листов), оценки недвижимости, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, выселения из заложенных жилых помещений, страхования, льготного налогообложения. Также возникает необходимость разработать новые нормативные правовые акты министерств и ведомств, внести изменения и дополнения в действующие акты.

Наличие налоговых льгот, связанных с долгосрочным ипотечным кредитованием, на наш взгляд, следует рассматривать в качестве действенного экономического фактора, стимулирующего со стороны государства развитие первичного ипотечного рынка. Такие льготы позволяют существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения и юридических лиц, повысить заинтересованность банков в их выдаче и обслуживании.

Ипотечное кредитование, отметим, способствует повышению налоговой дисциплины граждан. Это объясняется тем, что одним из основных требований банков при выдаче ипотечных кредитов является официальное документальное подтверждение платежеспособности заемщика, в том числе путем предъявления налоговой декларации (справки из налоговых органов об уплате налогов).

Таким образом, широкое распространение ипотечного кредитования будет способствовать повышению сбора налогов за счет более полного декларирования физическими лицами своих доходов, увеличения объемов сделок, расширения налогооблагаемой базы. Это позволит не только компенсировать потери от налоговых льгот, но и обеспечить прирост налоговых сборов.

Крайне важным для развития ипотеки является наличие системы гарантий, как правовой, так и финансовой защиты проводимых операций. Речь идет о страховании в обязательной или добровольной форме имущества, предоставляемого в залог, от рисков утраты и повреждений, страховании гражданской ответственности участников ипотечного рынка, страховании жизни и трудоспособности заемщиков.

Следует признать, что национальное законодательство в части выпуска и обращения ценных бумаг во многом не удовлетворяет требованиям развития рынка ипотечного кредитования и привлечения на него долгосрочных финансовых ресурсов через выпуск и обращение эмиссионных ипотечных ценных бумаг. Принятие законодательного акта об ипотечных ценных бумагах позволило бы организовать в стране вторичный рынок ипотеки, обеспечив рефинансирование выдаваемых кредитов.

Сегодня в Беларуси есть потенциальные инвесторы и заемщики ипотечных кредитов, но отсутствует надежный механизм перехода средств инвесторов в сферу ипотеки; недостаточно совершенны правовые основы, позволяющие увязать предоставление кредитов на 10-20 лет с выпуском очень надежных, высоколиквидных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой приобретаемого жилья, объектов промышленности и сельского хозяйства.

Именно эту цель - привлечь на рынок долгосрочных кредитов необходимый объем ресурсов с рынка капиталов по максимально низким ценам - и должно решить законодательство об ипотечных ценных бумагах. Цена привлекаемых на основе ипотечных ценных бумаг ресурсов будет в конечном счете определять уровень процентных ставок по кредитам для конкретных заемщиков. Для того чтобы инвесторы согласились вкладывать свои средства в эти бумаги, важно, чтобы они были уверены в их надежности и ликвидности, то есть в возможности купить или продать ипотечные бумаги по рыночным ценам в любой удобный момент.

По нашему мнению, законодательство об ипотечных ценных бумагах должно установить и закрепить:

* + - виды ипотечных бумаг и удостоверяемые ими права, требования к их форме и содержанию;
  + - порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг, порядок и процедуру их эмиссии, круг эмитентов, порядок надзора за выпуском и обращением этих бумаг;
  + - способ обеспечения исполнения обязательств эмитента по ипотечным ценным бумагам;
  + - перечень раскрываемой эмитентом информации об обеспечении ипотечных ценных бумаг, порядок ее предоставления инвесторам для ознакомления;
  + - особый правовой статус кредиторов - держателей эмиссионных ипотечных ценных бумаг при банкротстве юридических лиц - эмитентов этих бумаг.

Принятие и практическое внедрение законодательства об ипотечных ценных бумагах дало бы возможность создать вторичный рынок ипотечных кредитов, на котором инвесторы могли бы вкладывать в промышленность, аграрный сектор, строительство жилья свои средства, связать рынок недвижимости с фондовым рынком. Таким образом, можно было бы организовать замкнутую систему выдачи ипотечных кредитов и продажу их инвесторам с целью пополнения кредитной и ресурсной базы банков, выдающих эти кредиты.

Представляется, что на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования особую роль должно играть государство. Именно оно определяет концепцию развития системы ипотечного кредитования и для надежного и эффективного функционирования этой системы формирует правовую базу; разрабатывает механизм социальной защиты заемщиков; проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования; создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Правительства и законодательные органы всех стран мира заботятся о динамичном развитии долгосрочного ипотечного кредитования, понимая, что это не столько экономический, сколько социальный и политический вопрос.

Роль государства в процессе создания условий для эффективного функционирования системы ипотечного кредитования достаточно велика. Государство - полноправный и многоликий участник отношений. Основная функция его структур заключается в регулировании "правил игры" для участников данного процесса. С этой точки зрения целесообразно рассмотреть роль государства при формировании в Республике Беларусь системы ипотечного кредитования.

Государство, понимая, что развитие ипотеки находится в сфере его интересов, должно создать условия, стимулирующие и поддерживающие механизм ипотечного кредитования:

1. Главный вопрос состоит в том, каким образом и какие конкретно органы управления должны заниматься вышеназванными проблемами. В настоящее время ни одна из управленческих структур решить их в комплексе не в состоянии.

В связи с этим считаем целесообразным создание новых, жизнеспособных, специально предназначенных для таких целей структур: ипотечных агентств, ипотечных банков, страховых организаций и других, которые составляют основу системы ипотечного кредитования.

2. Для формирования системы ипотечного кредитования необходимо обеспечить определенные макроэкономические условия: устойчивые темпы экономического роста; стабильность национальной валюты; снижение темпов инфляции; рост реальных денежных доходов населения до уровня, позволяющего осуществлять накопления и вкладывать их в строительство или покупку жилья.

3. Важную роль в становлении ипотеки играет банковская система. Высокие риски при первоначальном ипотечном кредитовании делают кредиты дорогими для заемщиков и в условиях инфляции - рискованными для кредиторов. Серьезнейшей проблемой для банков является полное отсутствие вторичного рынка ипотечных кредитов, что лишает многих из них "закачки" денег в систему кредитования через продажу ипотечных ценных бумаг. Образование специализированных кредитных учреждений, основными активами которых выступают закладные, является одним из методов стимулирования ипотечной активности.

На период формирования в Беларуси системы ипотечного кредитования полагаем необходимым создать специализированный государственный ипотечный банк с правом предоставления кредитов гражданам, промышленным и сельскохозяйственным предприятиям, фермерам под залог недвижимости.

4. Работа в системе ипотечного кредитования требует специальной подготовки кадров всех уровней. Для этого в стране целесообразно организовать постоянно действующие курсы, добиться возможной технической и консультативной помощи со стороны международных институтов, имеющих опыт организации системы ипотечного кредитования.

5. Одной из главных проблем, не позволяющих ипотеке развиваться достаточно быстрыми темпами, также является отсутствие в Беларуси среднего класса, к представителям которого относятся высокооплачиваемые менеджеры, экономисты, банковские работники, частные предприниматели и т.п.

Экономическая ситуация в республике такова, что полярность доходов различных слоев населения сохраняется. Те, кто может купить квартиру, у кого есть деньги, сделают это и без ипотеки. Тем, кто хочет купить квартиру, но не может этого сделать изза низкого уровня доходов, никакая ипотека не поможет.

Указанные причины обусловливают необходимость принятия мер по созданию правовых и экономических условий, позволяющих возродиться среднему классу страны. Одной из мер является снижение подоходного налога на физических лиц, что значительно повысит потенциальную возможность белорусов увеличить свои доходы и декларировать их. Следующим шагом, на наш взгляд, могут быть такие изменения налогового законодательства, при которых станет выгодно декларировать всю зарплату не только работникам предприятия, но и его руководителям. Коренным образом изменит ситуацию внесение поправок, обусловливающих легализацию накоплений граждан.

В совокупности все эти меры способствовали бы созданию экономических схем, которые позволили бы увеличить число лиц, занимающихся мелким и средним бизнесом. В конечном счете у граждан появились бы первоначальные средства, необходимые для развития ипотеки.

6. Полагаем, что становление ипотеки сдерживается не столько недостаточной правовой базой, сколько отсутствием в собственности граждан и юридических лиц значимого недвижимого имущества, которое может быть предметом залога. Иными словами, у заемщиков зачастую просто нет недвижимости для обеспечения возврата кредита. Для решения данной проблемы требуется принять организационные меры и правовые акты, которые способствовали бы расширению возможностей по приобретению недвижимости в собственность и вовлечению ее в оборот.

7. Развитие отношений, связанных с ипотекой, предполагает выделение на ее "раскрутку" значительных денежных средств, которые необходимо предусмотреть в государственном бюджете. В дальнейшем потребуется привлечение денежных средств и из других источников.

Функция привлечения кредитных ресурсов является основной в системе ипотечного кредитования. Как уже отмечалось, на начальном этапе формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования эту функцию должно взять на себя государство.

8. Несмотря на то что ипотека в Беларуси внедряется специалистами, подавляющее большинство населения к этому не готово. В целях правового просвещения населения вопросы ипотечного кредитования необходимо широко освещать в средствах массовой информации при активном участии государства в обеспечении данного информационного процесса.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Залог недвижимости (ипотека) представляет собой правовой институт, на основе которого формируется система долгосрочного ипотечного кредитования. Создание такой системы в Республике Беларусь является одним из важнейших источников инвестиций для всей экономики.

Основными принципами формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования в Республике Беларусь должны стать, вопервых, осуществляемые одновременно разработка нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа участникам ипотеки к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам. Во­вторых, необходимо обеспечить защиту интересов кредитора и заемщика посредством страхования, специальных государственных гарантий, отлаженной процедуры обращения взыскания на заложенное имущество; создать основополагающие элементы рынка долгосрочного ипотечного кредитования, а также условия для приоритетного развития ипотечного кредитования жилищного строительства и сельского хозяйства.

Построение в нашей стране системы долгосрочного ипотечного кредитования возможно только при последовательном, единообразном нормативном закреплении принципов данного вида кредитования, в том числе отдельных его аспектов, в законодательных и подзаконных актах.

Особую роль на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного кредитования призвано сыграть государство. Для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования государство должно сформировать соответствующую правовую базу, разработать механизм социальной защиты заемщиков, создать необходимые институты для организации ипотечного рынка и участвовать в управлении ими, а также проводить налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования.

Становление ипотеки сдерживается не столько недостаточной правовой базой, сколько отсутствием в собственности граждан и юридических лиц значимого недвижимого имущества, которое может быть предметом залога.

Основными принципами формирования системы долгосрочного ипотечного кредитования в Беларуси должны стать осуществляемые одновременно разработка нормативной правовой базы ипотеки и предоставление доступа ее участникам к дешевым долгосрочным кредитным ресурсам.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Ашмарина Е.М. Некоторые аспекты расширения предмета финансового права в Российской Федерации. - М., 2004.
2. Агарков М.М. Предмет и система советского гражданского права // Советское государство и право. - 1940. - № 8-9.
3. Алексеев С.С. Общие теоретические проблемы системы советского права. - М, 1961.
4. Байтин М.И., Петров Д.Е. Метод регулирования в системе права: виды и структуры // Журнал российского права - 2006. - № 2.
5. Байтин М.И., Петров Д.Е. Система права: к продолжению дискуссии // Государство и право. - 2003. - № 1.
6. Вельский К.С. К вопросу о предмете административного права // Государство и право. - 1997. - № 11.
7. Винницкий Д.В. Российское налоговое право: проблемы теории и прак­тики. - СПб., 2003.
8. Горбунова О.Н. Понятие предмета и метода финансового права и его место в системе российского права // Финансовое право: Учебник / Отв. ред. О.Н. Горбунова. - 3-е изд. - М., 2005.
9. Головин А.Ю., Логвинова И. В. Понятие финансового права, его особенности и связи с другими отраслями права // Финансовое право: Учеб. пособие / Под ред. А.Ю. Головина, Е.А. Федоровой. - М., 2005.
10. Горбунова О.Н., Грачева Е.Ю. Система финансового права // Финансовое право: Учебник / Отв. ред. Е.Ю. Грачевой, Г.П. Толстопятенко. - М. - 2006.
11. Карасева М.В. Финансовое право России: новые проблемы и новые подходы // Государство и право. - 2003. - № 12.
12. Конституция Республики Беларусь. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996г. Минск « Беларусь » 1997.
13. Рукавишникова И.В. Финансово-правовое регулирование рынка ценных бумаг // Финансовое право. - 2005. - № 7.
14. Л.А. Ханкевич «Финансовое право Республики Беларусь». Учебное пособие / Мн. Издательство «Амалфея» 2002г.
15. Финансовое право. Учебник / Под ред. проф. О.Н. Горбуновой Издательство «Юристъ» М., 2003.
16. Финансовое право. Серия «Учебники, учебные пособия» / Под ред. проф. В.М. Мандрина Ростов-на-Дону Издательство «Феникс», 2002.