

УДК 657

Лось Ю. К.

Научный руководитель: к.э.н., доцент Сапего И.И.

УО «Полоцкий государственный университет» г.Новополоцк

УЧЕТ ИПОТЕЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННОЙ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В условиях социально-ориентированной экономики Республики Беларусь жилищная проблема являлась и является одной из самых социальнозначимых. Основным способом успешного решения жилищной проблемы в мировой практике является ипотечное кредитование, то есть предоставление банковского кредита под залог недвижимости.

В Российской Федерации ипотечное кредитование существует 10 лет, и ипотечные сделки составляют существенный процент от всего объема операций с недвижимостью. За 10 лет в России были приняты концепция развития и концепция рефинансирования системы ипотечного жилищного кредитования, создано агентство по ипотечному жилищному кредитованию. За последние три года в России было выдано ипотечных кредитов на сумму около 1 трлн. рублей. По данным Европейской ипотечной федерации суммарная стоимость ипотечных кредитов по Европе составляет 3,4 трлн. евро.

В Республике Беларусь жилищная проблема также является весьма актуальной. По подсчетам Министерства статистики и анализа, на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2007 года в республике состояло 717,5 тыс. граждан, при этом получили жилье и улучшили жилищные условия 38,5 тыс. человек, или 6,2% от количества граждан, состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. По информации Министерства статистики и анализа, в очереди на квартиру городскому жителю Беларуси в среднем надо стоять 24,5 года. [1]

С целью решения жилищной проблемы в Республике Беларусь принят Закон «Об ипотеке», который вступает в силу 01.01.2009г. Ипотека является важным экономическим фактором в развитии промышленной, экономической и социальной инфраструктуры государства. Принятие закона упростит процедуру получения заемных средств физическими лицами для строительства жилья и откроет новые возможности для юридических лиц:

- привлечение денежных средств под залог не существующей на момент заключения договора недвижимости;
- строительства ведомственного жилья, улучшения жилищных условий работников организации;
- получение денежных средств под залог законсервированного незавершенного капитального строительства, среди которых много объектов социального назначения, для завершения строительства.

Вторичный ипотечный рынок предполагает обращение ценной бумаги – закладной. Закладная удостоверяет права залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой. Держатель закладной имеет возможность продать выданный кредит путем обращения ценной бумаги, не дожидаясь поступления средств по кредитному договору, при этом права переходят к индоссату (новому владельцу ценной бумаги). В случае неисполнения обязательств по договору, обеспеченному ипотекой, залогодержатель удовлетворяет требования путем обращения взыскания на заложенное имущество по закладной. Таким образом, принятие Закона «Об ипотеке» позволит разнообразить и развивать рынок ценных бумаг в Республике Беларусь.

Схема ипотечного кредитования выглядит следующим образом. Банк дает клиенту кредит, заключая с ним основной (кредитный) договор и дополнительный договор об ипотеке (первичный рынок), то есть берет в залог недвижимое имущество клиента, рыночная стоимость которого обычно превышает размер кредита. Заложенная недвижимость остается в собственности залогодателя. В случае, если должник не исполняет свои обязательства по кредитному договору, банк требует (обычно в судебном порядке) погашения обязательства из стоимости заложенной недвижимости путем продажи на публичных торгах.

Процент по ипотечным кредитам зависит от:

1. Объекта кредитования.
2. Рынка недвижимости – первичный или вторичный.
3. Формы подтверждения доходов.
4. Срока кредитования.
5. Первоначального взноса.

В России в 2008 году в условиях ипотечного кризиса в США банки увеличивают ставки по кредитам, размер комиссии и требуемый первоначальный взнос. В зависимости от срока кредитования ставки устанавливаются на уровне 13,5 – 20 процентов годовых.

Следует отметить, что банки США в свою очередь заметно снизили ставки по ипотечным кредитам. Средние ставки ипотечного кредитования в США для фиксированных кредитов на 30 лет снизились на прошлой неделе с 6,03% до 5,92%. Процентные ставки для фиксированных кредитов на 15 лет уменьшились за неделю с 5,76% до 5,69%.

В 2009г. Российская Федерация переходит на американско-немецкую модель ипотечного кредитования. Потенциальный заемщик в течение двух или более лет накапливает на специализированном вкладе не менее 30% стоимости жилья. По накоплении необходимой суммы банк выдает ему кредит на ту же сумму по ставке примерно на 20% ниже рыночной (скидка дается за счет пониженной доходности ипотечного вклада). На оставшуюся часть стоимости жилья (40%) заемщик получает обычный ипотечный кредит уже по рыночной ставке. [2]

Сейчас в России применяется традиционная американская модель ипотечного кредитования, которая не предполагает накопительного периода. Переход обусловлен тем, что использование американской модели в условиях кризиса делает стоимость ипотеки недоступной для большинства потенциальных заемщиков. Американская модель предполагает фондирование ипотеки на финансовом рынке через выпуск ипотечных ценных бумаг, что сильно удорожает либо делает невозможным для банков получение финансирования и, как следствие, резко увеличивает ставки по ипотечным кредитам. [2]

Как отмечалось ранее, формирование системы ипотечного кредитования открывает широкие возможности привлечения заемных средств под залог недвижимого имущества для юридических лиц. Организация имеет возможность строительства объектов, в том числе и социально-значимых, за счет собственных и заемных средств. Капитальное строительство требует значительных вложений, при этом не каждая организация обладает необходимой суммой. Корреспонденция счетов по учету строительства за счет собственных средств с привлечением подрядной организации представлена в таблице 1.

Таблица 1. Бухгалтерский учет строительства объектов недвижимости подрядным способом

Операция	Дт	Кт
Отражена сумма фактических затрат на строительство объектов	08	60, 76
Отражена сумма выставленного НДС подрядчиком	18	60, 76
Произведены расчеты с подрядчиком	60, 76	51, 52
Отражены расходы по государственной регистрации объектов	08	76
Объект на баланс	01	08
Принята к вычету сумма НДС, уплаченная подрядчику	68	18

Строительство объекта недвижимости за счет собственных средств предполагает извлечение из оборота активов и, как следствие, потерю доходности от использования затраченных на строительство средств. Привлечение заемных средств может быть более выгодным, так как средства организации не извлекаются из оборота, в условиях роста цен на недвижимость и относительно высокого уровня инфляции реальная сумма погашаемого кредита уменьшается, а стоимость построенного объекта недвижимости увеличивается. Примером получения заемных средств может быть привлечение банковской ссуды.

На наш взгляд, наиболее привлекательный вид залога как способ обеспечения долгосрочных обязательств представляет собой ипотека, так как объектом ипотеки является недвижимость. Учет операций по строительству объектов недвижимости за счет заемных средств, привлеченных по договору ипотеки представлен в таблице 2.

Таблица 2. Бухгалтерский учет строительства за счет заемных средств

Операция	Дт	Кт
Отражена стоимость имущества, переданного в залог по закладной	009	
Получены заемные средства	51	67
Отражена сумма фактических затрат на строительство объектов, выполненного подрядным способом без НДС	08	60, 76
Отражена сумма выставленного НДС подрядчиком	18	60, 76
Произведены расчеты с подрядчиком	60, 76	51, 52
Отражены расходы по государственной регистрации объектов	08	76
Объект на баланс	01	08
Принята к вычету сумма НДС, уплаченная подрядчику за строительство объектов недвижимости	68	18
Начислены проценты, причитающиеся к уплате по договору займа	91	67
Отражено погашение займа, обеспеченного ипотекой с учетом процентов	67	51
Отражено возвращение закладной залогодателю		009

Не менее актуальной остается проблема незавершенного строительства и строительства законсервированных объектов. На 1 августа 2008 года в незавершенном строительстве находились 16,1 тыс. объектов. 43,8% незавершенных объектов составляют производственные. Временно приостановлено и законсервировано строительство 3,3 тыс. объектов. [3]

Рассмотрим бухгалтерский учет у залогодателя операций, связанных с получением кредита под залог законсервированного незавершенного строительства и дальнейшее строительство объекта в таблице 3.

Таблица 3. Бухгалтерский учет строительства законсервированных объектов у залогодателя

Операция	Дт	Кт
Отражены расходы, связанные со строительством объекта недвижимости	08	10,60,70,69
Отражен НДС по приобретенным ценностям, услугам	18	60
Оприходован объект незавершенного строительства на баланс	01	08
Законсервирован объект незавершенного строительства	01/конс	01
Отражены затраты после консервации объекта	91	60,70,69
Отражена стоимость объекта, переданного в залог по закладной	009	
Получены заемные средства	51	67
Начислены проценты, причитающиеся к уплате по договору займа	91	67
Отражены расходы на строительство объекта	08	10,60,70,69
Оприходован объект недвижимости на баланс	01	08
Отражены расходы по расконсервации объекта	91	60,70,69
Расконсервирован объект незавершенного строительства	01	01/конс
Отражено погашение займа, обеспеченного ипотекой с учетом процентов	67	51
Отражено возвращение закладной залогодателю		009

Международный опыт свидетельствует о том, что ипотечное кредитование представляет собой сложнейшее экономико-правовое образование и зависит от многих экономических, юридических, психологических факторов. При правильной организации ипотека трансформируется в самофинансируемую систему, которая формирует и обеспечивает функционирование всего рынка недвижимости. [4]

Для функционирования системы ипотечного кредитования необходимо:

- 1) развитие института оценки недвижимости;
- 2) развитие рынка ценных бумаг;
- 3) создание правовой базы в области права собственности на недвижимое имущество, внесение изменений в Земельный и Жилищный кодексы;
- 4) формирование законодательных основ для ипотечного банковского дела;
- 5) правовое регулирование процесса наложения взыскания на заложенное недвижимое имущество;
- 6) создание специальных земельных судов, решающих споры между участниками договоров залога.

Литература

1. <http://dokshitsy.vitebsk-region.gov.by/ru/news/>
2. <http://www.rockefeller.ru/mortgage/2008/11/24/091806.html>
3. <http://news.tut.by/economics/>
4. www.nb.by – «Недвижимость Белоруссии»