

но сформулировать концепцию информационного обеспечения, основывающуюся на представлении процесса информационного обеспечения в стратегическом маркетинге как процесса передачи отдельных сообщений и их потоков от источников информации к ее потребителям через каналы передачи, вносящие в сообщения смысловые искажения или потерю информации. Соответственно, задачей информационного обеспечения является установление достоверности поступающей информации, отсеивание недостоверной информации и выявление вносимых в сообщения каналами передачи информации или ее источниками искажений.

УДК 347.27

**Жерело Н.В.**

## РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Ипотечное кредитование имеет глубокие корни в истории нашего отечества, и несмотря на то, что век назад ипотека ушла из российского общества, во всем мире она продолжала широко развиваться, обретая новые формы, вырабатывая специфические модели.

Первый государственный ипотечный банк был создан в Германии (в Селезии) в 1770 году. С момента принятия в начале прошлого века Закона «Об ипотечных банках» в Германии не было зафиксировано ни одного случая банкротства ипотечного банка. В США ипотечные банки представлены мелкими земельными фермерскими банками регионального значения, в Канаде – ипотечными компаниями. В Англии – выдачей ипотечных кредитов занимаются строительные общества. В Италии ипотечный кредит также связан с жилищным строительством. Широкое распространение ипотечный кредит получил в Швейцарии, где он может выдаваться на срок до 100 лет – «переходящий по наследству» кредит.

В Беларуси развитие ипотечного кредита началось в 60-е годы 19 в. благодаря созданию Минского городского кредитного общества, которое в дальнейшем успешно конкурировало с Московским, Санкт-Петербургско-Тульским и Виленским акционерными земельными банками. Оно просуществовало вплоть до Октябрьской революции 1917 г.

Сегодня настало время возобновления лучших отечественных традиций кредитования в соответствии с современными условиями кредитных отношений и мировым опытом.

В экономической литературе можно встретить такое определение *ипотечного кредитования*: – «тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества». [4]

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь залогом при ипотечном кредитовании могут являться земельные участки, находящиеся в частной собственности, недвижимость, само предприятие, т. е. его активы, кроме товаров в обороте. Согласно ст. 319 ГК РБ залоговое имущество при ипотечном кредитовании остается в собственности залогодателя.

Главными особенностями залога являются:

- 1) наличие у заемщиков собственности;
- 2) собственность должна приносить доход ее владельцу;
- 3) собственность не должна быть объектом залога в другой сделке.

Для ипотечного кредитования такие принципы не являются обязательными, что существенно отличает ипотеку от обычного залога.

Ипотека предприятия в целом распространяется на все

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Голубков Е.П. Маркетинговые исследования: теория, методология, практика. - М.: Издательство "Финпресс", 1998. - 416с.
2. Ламбен Ж.Ж. Стратегический маркетинг. – СПб.: Наука, 1996.
3. Токарев Б.Е. Методы сбора и обработки маркетинговой информации - М.: Юрист, 2001, - 228с.

имущество, включая основные и оборотные средства, право требования, патенты, долги, а также иные ценности, отраженные в самостоятельном балансе (если иное не установлено договором). В состав заложенного имущества включаются: полученные в результате работы предприятия в период ипотеки доходы; приобретенные в этот период долги; осуществленные залогодателем улучшения имущества предприятия.

Состав имущества предприятия, передаваемого в ипотеку, и его стоимость определяются на основе соответствующей полной инвентаризации. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключения независимого оценщика о составе и стоимости имущества суть обязательного приложения к договору об ипотеке. Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять займы и иным способом распоряжаться имуществом, вносить изменения в состав имущества предприятия, переданного в ипотеку, если это влечет уменьшения общей стоимости его активов, и не нарушает других условий договора ипотеки.

Филиалы предприятий независимо от их местоположения (если иное не отражено в договоре) так же подпадают под ипотеку. В договоре об ипотеке предприятий в целом, отдельных сооружений, зданий, строений и иных производственных объектов должны быть зафиксированы, кроме обычных сведений, данные о виде ипотечного имущества, его наименование, местонахождение, год постройки, физический износ, стоимость. Особое внимание надлежит уделить документальному подтверждению и описанию прав на недвижимость, доказательству «чистоты титула».

Согласно «Порядку передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита», Постановление Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 07.03.2000 № 303/9, договор залога земельного участка, находящегося в частной собственности юридических лиц Республики Беларусь, совершается в письменной форме и регистрируется в 10–дневный срок в исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения земельного участка. Регистрационная запись включает: сведения о залогодателе; информацию о предмете ипотеки; указания на наличие предшествующих ипотек; срок действия ипотечного обязательства.

В случае перехода в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, права частной собственности на заложенный земельный участок к другому юридическому лицу – правопреемнику право залога сохраняет силу. Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет его обязанности, если договором с банком не установлено иное.

**Жерело Наталия Владимировна.** Ст. преподаватель каф. бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

Экономика

Таким образом, ипотека является самой надежной формой обеспечения возврата кредита. Залоговое имущество досконально изучается с оценочной стороны, инвентаризируется и оформляется документами, имеющими мощную юридическую силу.

В мировой практике ипотечного кредитования предусматриваются различные варианты взаимоотношений между залогодержателем и залогодателем. Так, может быть установлено право залогодержателя пользоваться доходами от заложенной недвижимости в счет погашения кредита.

В своем классическом виде целевая направленность ипотечного кредита совпадает с формой обеспечения возвратности кредита, т. е. кредит выдается на приобретение какого-либо имущества (кроме товара), которое и будет являться залогом. Ипотечное кредитование в таком варианте имеет огромное значение для начинающих свою карьеру предприятий и индивидуальных предпринимателей при создании собственной материально-технической базы. Трудно недооценить роль классической ипотеки при выдаче кредита на покупку жилья граждан. На сегодняшний момент в Республике Беларусь классической ипотеки быть не может, поскольку содержание такого кредитного договора определяется в соответствии с Правилами размещения банками Республики Беларусь денежных средств в форме кредита. Договор о залоге в свою очередь Положением о форме договора о залоге (ипотеке) и порядке его регистрации. Классический ипотечный кредит требует единого договора, а значит, единого нормативного акта, где четко описаны требования и содержание такого договора и четко описана процедура государственной регистрации.

Договор может также предусматривать значительную свободу действий залогодателя: возможность заложенного имущества с переводом на приобретателя долга по обязательству, сдаче его в аренду; обременение его новыми долгами и т. д. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, представляются также: закладная и ее копия; документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

Закладная должна содержать: слово “закладная”, заключенное в название документа; наименование залогодателя и указание места его жительства либо, если залогодатель – юридическое лицо, его местонахождение; наименование залогодержателя и указание места его жительства либо, если залогодержатель – юридическое лицо, его местонахождение; название кредитного договора или ипотечного обязательства, исполнение которого обеспечивается по данной закладной (основного обязательства), с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения иного основного обязательства; наименование должника по основ-

ному обязательству, если должник не является залогодателем, и указанием места жительства должника либо, если должник – юридическое лицо, его местонахождение; указание суммы основного обязательства, обеспеченной ипотекой по данной закладной, либо ссылку на содержащиеся в приложении к закладной условия, позволяющие определить эту сумму; указание срока или сроков уплаты суммы, обеспеченной ипотекой по данной закладной; название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека по данной закладной, и его местонахождение; денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека по данной закладной и др. Закладная, не содержащая каких-либо необходимых данных, не подлежит нотариальному удостоверению, а соответственно ипотека – государственной регистрации. В случае регистрации такая закладная может быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица. К закладной возможно приложение документов, определяющих условия ипотеки или необходимых для осуществления залогодержателем своих прав по этому договору.

В условиях роста проблемных кредитов, затруднений в системе платежей, выбор формы кредитования имеет особое значение. Положительные стороны ипотечного кредитования:

- надежность обеспечения ссуды;
- снятия вопроса платежеспособности;
- закладные банк может реализовать на вторичном рынке и др.

Недостатки ипотечного кредитования для Республики Беларусь в том, что не развит институт оценки недвижимого и движимого имущества и неразвит вторичный рынок ценных бумаг.

Однако положительные моменты ипотеки делает ее привлекательной для банковской системы и очевидной необходимость развития системы ипотечного кредитования в Республике Беларусь.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Офиц. Тексты с измен. и доп. На 1 июня 1994 г. – М., 1994. – 144 с.
2. Гурзицкий Ю. Эмитент, кредитор, залогодержатель: Из истории ипотечного кредитования в Беларуси // Финансы, учет, аудит. – 2002. – № 10. – С. 39–40.
3. Порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита: Постановление Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 07.03.2000 № 303/9 // Банковский вестник. – 2000. – № 12. – С. 15–16.
4. Тарасов В. И. Ипотечный кредит // Деньги, кредит, банки: Курс лекций. Мн., 1997. С. 202–207.

УДК 65.338.242

*Алейник Ю.А.*

## ТРАНСГРАНИЧНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА: ПУТИ РАЗВИТИЯ И РИСКИ

Трансформация политической и экономической системы в Восточной Европе, в том числе и в Республике Беларусь, вызвали существенный рост международных автотранспортных перевозок, что значительно увеличило и нагрузку на существующие пограничные переезды и их инфраструктуру.

Несмотря на сравнительно удобное географическое положение страны и транзитный характер транспортной системы Беларуси, интенсивность автотранспортных потоков на погра-

ничных грузовых переездах постоянно колеблется в зависимости от ряда причин политического, экономического, сезонного характеров. «Транспортная активность» экономики любой страны проявляется в изменениях объема и ассортимента перевозимых товаров, а также в выборе средств транспорта, и развивается в направлении рационализации перевозок, в том числе и в ожидании от объектов транспортной логистики высокого качества услуг. Это ведёт к увеличению услуг со стороны более

*Алейник Юлия Александровна. Ассистент каф. менеджмента и маркетинга Брестского государственного технического университета.*

*Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.*