

СПОСОБЫ СОЗДАНИЯ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛЬЯ РАБОТНИКОВ НА ПРЕДПРИЯТИИ

Введение. Жилищное строительство является одним из приоритетов социальной политики белорусского государства. Нынешнее руководство республики постоянно уделяет большое внимание строительству жилья как в городе, так и на селе. Жилищный сектор играет значительную роль в экономике, оказывает существенное влияние на общие макроэкономические пропорции, денежное обращение, инвестиционную активность. В жилищной сфере, как в никакой другой, объединяются интересы граждан и государства.

В 2017 – 2018 годах планируется построить по 7 млн кв. метров жилья, по 3,5 млн кв. метров жилья ежегодно. Предполагается, что всего в строительство жилья в 2017 году будет вложено 370 тыс. рублей (деноминированных рублей), из них: 28 тыс. рублей — средства населения, 44 тысячи — средства организаций и 25 тысяч — кредитные ресурсы банков.

Основная часть. На данном этапе экономического развития Республики Беларусь существует 4 способа финансирования жилья: наследство, покупка, кредит, аренда.

Покупка – стоит отметить, это не самый простой способ приобретения жилья. Делать собственные накопления – подходит, но пока вы соберете нужную сумму, квартира может подорожать, а деньги обесцениться.

Средняя заработная плата по Республике Беларусь за февраль 2017 года составила 717 бел. руб. По данным белорусского статистического комитета, данная сумма расходуется ее владельцами на питание, одежду, оплату различных услуг, транспорт и другие потребности граждан (рисунок 1.2) [1, 2]. В среднем месячная экономия составляет не более 31% заработной платы. Сумма денег, которую можно отложить на квартиру, колеблется в пределах 222,27 белорусских рублей в месяц.

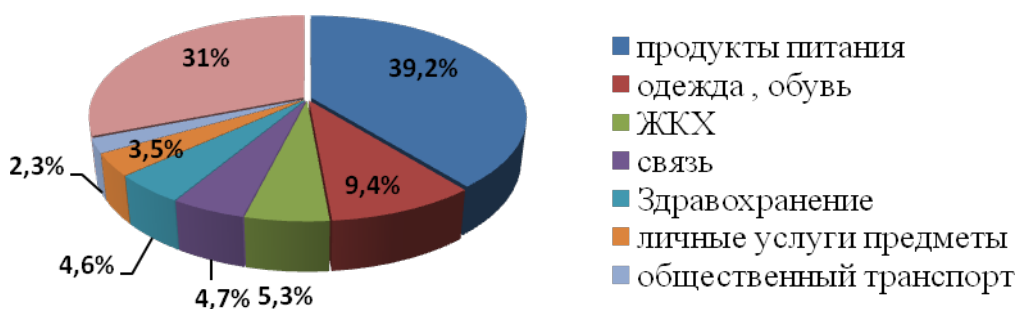


Рисунок 1 – Распределение заработной платы граждан Республики Беларусь

Хорошая квартира по республике в среднем стоит 60 000 долларов США (112 200 бел. руб. по курсу НБ РБ на 01.04.2017), используя элементарные математические вычисления можно убедиться, что срок ожидания без учета инфляции равен 37 годам.

Одним из самых рассматриваемых вариантов приобретения собственного жилья является кредит. В Республике Беларусь существует возможность, помимо обычного кредитования, льготное кредитование для граждан, предоставляемое ОАО «АСБ Беларусбанк» по Указу №13 Президента Республики

Беларусь, сроком на 20 лет под 1%, 5%, 10% или 20% в зависимости от категории граждан.

Чтобы получить льготный кредит на строительство жилья, необходимы основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, которые регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь, Положением об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563.

Если граждане Республики Беларусь не попадают в категорию нуждающихся в улучшении жилищных условий, им предоставляется возможность кредитования по плавающей процентной ставке – ставка рефинансирования плюс 3 процентных пункта, т. е. 17% по состоянию на 19.04.2017 г. сроком до 15 лет.

Рассмотрим кредитные платежи для разных категорий граждан на примере 2-комнатной квартиры площадью 40 кв. м. стоимостью 112 200 белорусских рублей (деноминированных). Ставка рефинансирования в РБ на 19.04.2017 г. 14%. Для расчета наращенной суммы (S) в теории при расчете долгосрочного кредита (свыше 1 года) используется формула сложных процентов, но в практике все же используют формулу простых процентов (формула 1) [3].

$$S = P \times (1 + n \times i), \quad (1)$$

где [P] – стоимость квартиры;
 [n] – срок предоставления кредита;
 [i] – процент по кредиту .

Расчет ежемесячного платежа на покупку жилья за счет кредитных ресурсов банка для различных категорий граждан представлен в таблице 1 (все данные представлены в таблице в деноминированных белорусских рублях).

Таблица 1 – Расчет платы за жилье при финансировании за счет банковского кредита

Категория граждан	Срок кредитования	Процент по кредиту	Сумма кредита бел.руб.	Наращенная сумма бел.руб.	Ежемесячный платеж бел.руб.
Многодетные семьи	40 лет	1%	112 200	157 080	327
Дети-сироты					
Граждане из населенных пунктов до 20 тыс. чел.	20 лет	3%	112 200	179 520	748
Молодые семьи с 2 детьми	20 лет	5%	112 200	224 400	935
Военнослужащие					
Обычная семья	15 лет	17%	112 200	398 310	2 212

Аренда жилья – по договору аренды жилья владелец квартиры передает нанимателю жилое помещение, пригодное для проживания, и обеспечивает эксплуатацию дома, в котором находится квартира, а наниматель жилья – использует квартиру только для проживания, поддерживает ее в надлежащем состоянии и вносит плату за аренду.

В настоящее время на получение арендного жилья от государства могут рассчитывать все граждане Беларуси. Но есть категории, которым, в соответствии с пунктом №77 Указа № 563, оно будет предложено в первую очередь, это:

- ✓ судьи, сотрудники прокуратуры и другие госслужащие, перечисленные в

перечне должностей, установленном Президентом;

- ✓ молодые специалисты, обучавшиеся за счет бюджетных средств, бывшие к месту работы по распределению;
- ✓ военнослужащие;
- ✓ сотрудники МВД и других силовых ведомств;
- ✓ ученые и преподаватели вузов и учреждений культуры;
- ✓ незаменимые специалисты, приехавшие в населенный пункт, в частности

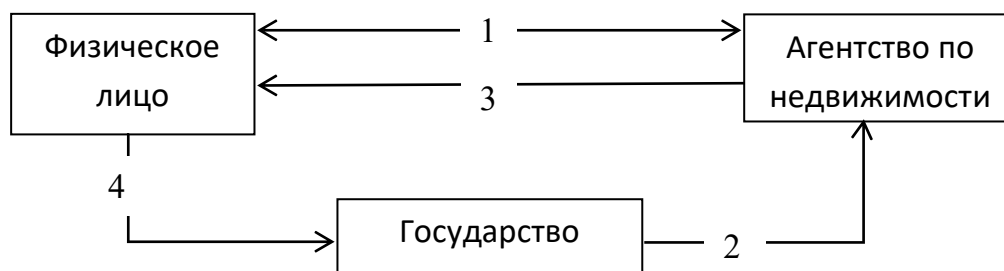
город Минск, из других мест, при условии подтверждения службой занятости того факта, что в городе не нашлось равноценной замены указанному работнику;

- ✓ другие категории граждан из списков Совета Министров [4].

Отметим, что все вышеперечисленные соискатели арендного жилья не должны иметь в указанном населенном пункте жилых помещений на праве собственности. Уже проживающие в общежитиях в список первоочередников не попадают.

В следующую очередь помещения предлагаются лицам, состоящим на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Для оформления государственного жилья в аренду, необходимо обратиться в агентство недвижимости, где подберут несколько подходящих вариантов квартир, находящихся в собственности государства. Физическое лицо выбирает наиболее приемлемый вариант по цене. После этого заключается договор аренды на определенный срок с оговоренной арендной платой. Схема аренды жилья представлена на рисунке 2.



- 1 – договор найма жилого помещения; 2,3 – передача квартиры, находящейся в государственной собственности;
4 – плата за временное пользование жилым помещением

Рисунок 2 – Схема аренды жилья

Ежемесячный размер платы за аренду коммерческого жилья определяется:

- исходя из размера базовой ставки платы за пользование жильем, которая составляет 0,2 базовой величины на 1 м² общей площади;
- исходя из размера коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений.

Таким образом, ежемесячная плата (ЕП) за пользование жильем высчитывается по формуле 2 [5]:

$$ЕП = 0,2 \times БВ \times Пп \times к, \quad (2)$$

где [БВ] – размер базовой величины;

[Пп] – общая площадь жилья;

[к] – коэффициент.

Чтобы получить представление о стоимости аренды государственной квартиры общей площадью в 40 кв. м. в Минске и других городах страны, проведем расчет исходя из величины базовой величины, базовой ставки за поль-

зование жильем (0,2 для всей республики) и действующих коэффициентов для разных категорий населенных пунктов:

в Бресте: $23 \times 0,2 \times 40 \times 0,75 = 138$ рублей;

в центре Минска: $23 \times 0,2 \times 40 \times 1,5 = 276$ рублей;

на окраине Минска, например в Шабанах: $23 \times 0,2 \times 40 \times 0,5 = 92$ рубля;

в Могилеве, Бобруйске, Борисове: $23 \times 0,2 \times 40 \times 0,8 = 147,2$ рублей.

в Новогрудке, Волковыске, Слониме: $23 \times 0,2 \times 40 \times 0,3 = 55,2$ рублей.

Некоторым категориям граждан арендная плата будет начисляться с учетом понижающего коэффициента. На данный момент это: судьи, прокурорские работники, военные, молодые специалисты.

При определении платы для граждан, имеющих внеочередное право на получение арендного жилья на время трудовых или служебных отношений, а также для граждан, не приватизировавших жилье до 1 июля 2016 года, дополнительно применяется понижающий коэффициент 0,1 (для г. Минска - 0,2, для населенных пунктов Гомельской области с населением не больше 5 тысяч человек - 0,08).

Конечно, можно всю жизнь экономить, арендуя чужие квадратные метры, но, в конечном счёте, человек переплатит и в конце жизни так и останется без собственной квартиры.

Список цитированных источников

1. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Официальный сайт Министерства финансов Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.minfin.gov.by>. – Дата доступа : 18.04.2017.

2. Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Официальный сайт ОАО «АСБ Беларусбанк». – Режим доступа: https://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/kredit/financing/kredit_na_zhilye_doma_i_kvartiry – Дата доступа: 19.04.2017

3. Банковское дело: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / Е.П. Жарковская. — 77е изд., испр. и доп. — М.: Издательство «ОмегаЛ», 2010. — 479 с.

4. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений (п.п.1.1): Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13

5. Рынок ценных бумаг Республики Беларусь и тенденции развития / Т.М. Алексеева, А.Ф. Галлов, Ю.И. Енин [и др.]. – Мн.: РИВШ БГУ, 2001. — 79 с.

УДК 338

Ковальчук Т.А.

Научный руководитель: к.э.н., доцент Кивачук В.С.

АУТСОРСИНГ – НОВАЯ ТЕХНОЛОГИЯ ОРГАНИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Понятие аутсорсинга встречается в некоторых нормативно-правовых актах РБ, однако никакого особого законодательного регулирования подобных взаимоотношений законодательство не содержит.

В связи с отсутствием нормативно-правового регулирования предприятия оформляют подобные сделки с некоторым опасением. Однако большое количество преимуществ аутстаффинга и аутсорсинга берет верх, и вспоминается давно известная истина: "Что не запрещено, то разрешено". В связи с тем что