

направляются на строительство; 6 – по истечении 18 месяцев строительная компания передает готовые квартиры предприятию; 7 – обмен жилищных облигаций на готовые квартиры (рисунок 2).

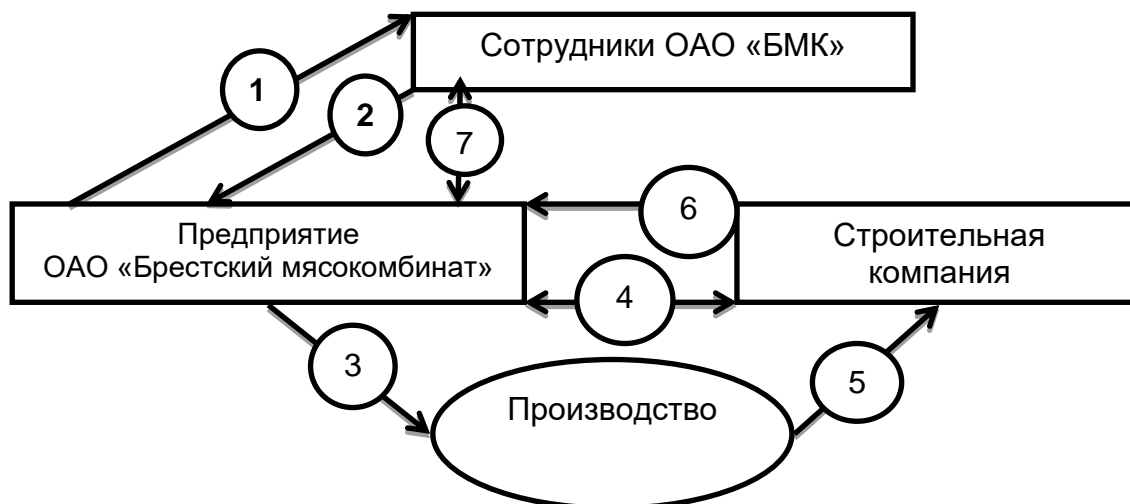


Рисунок 2 - Механизм движения денежных средств в процессе приобретения жилищных облигаций

Плюсы для работников:

- фиксированная цена;
- возможность постепенной оплаты;
- свободный выбор квартиры и этажа;
- гарантированные сроки строительства.

Плюсы для предприятия:

- повышение производительности труда на предприятии в связи со взаимосвязью рентабельности и купонного дохода;
- возможности привлечения и использования денежных средств в хозяйственный оборот предприятия.

Список цитированных источников

1. Белорусский статистический комитет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 02.05.2016.
2. Налоговый кодекс Республики Беларусь*(Особенная часть) – 2014 г.
3. Рынок ценных бумаг Республики Беларусь и тенденции развития / Т.М. Алексеева, А.Ф. Галлов, Ю.И. Енин [и др.]. – Мн.: РИВШ БГУ, 2001.

УДК 330.36

Кирилюк О.Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.

ВЫПУСК ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ПРЕДПРИЯТИЕМ – РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ РАБОТНИКОВ

Основная цель научной работы заключается в определении возможности внедрения и перспективы развития такого источника финансирования недвижимости, как жилищные облигации. Жилищная проблема уже длительное время является одной из самых важных для граждан Республики Бела-

реть. В первую очередь это вызвано свертыванием практики предоставления бесплатного жилья государством и недоступное из-за дороговизны жилье на свободном рынке нашего государства. Поэтому я считаю, что выявление новых источников финансирования жилья способно решить социальные проблемы многих белорусов.

Жилищная облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого помещения в многоквартирном жилом доме.

Законодательно закреплено, что жилищные облигации могут иметь стоимость как в белорусских рублях, так и в долларах. Однако в Беларуси такие облигации, как правило, выпускают только в белорусских рублях.

Механизм жилищных облигаций прост: облигации эмитируются одним или несколькими выпусками, при этом четко регламентировано количество облигаций, срок их обращения и погашения, общий объем эмиссии. Стоимость одной облигации твердо привязана к цене одного квадратного метра в строящемся доме, а их количество – к запроектированной жилой площади.

Эмитентом жилищных облигаций вправе выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь, являющееся заказчиком (застройщиком), при наличии:

- отсутствия ограничений по выпуску облигаций законодательством;
- утвержденной в установленном законодательством порядке проектной документации на объект жилищного строительства.

Преимущества жилищных облигаций:

1) фиксированная цена: во-первых, цена на жилье по облигациям обычно ниже, чем цена на жилье на вторичном рынке или при долевом строительстве. Во-вторых, оплатив определенное количество облигаций, вы можете быть уверены, что за эти квадратные метры вам уже ничего доплачивать не придется;

2) возможность постепенной оплаты: возможность выкупать жилищные облигации частями;

3) свободный выбор квартиры и этажа: приобретение жилищных облигаций дает вам возможность выбрать любую квартиру на любом этаже еще до начала строительства;

4) гарантированные сроки строительства: застройщик несет материальную ответственность за несоблюдение сроков, а также за неисполнение иных существенных условий договора.

При применении схемы приобретения жилищных облигаций для предприятия данное предприятие будет выступать эмитентом жилищных облигаций, а держателями облигаций будут сотрудники. Механизм будет выглядеть следующим образом: предприятие продает выпущенные жилищные облигации по номинальной стоимости сотрудникам, сумма денег, полученная от продажи облигаций направляется в производство на срок, равный разнице срока ожидания работника момента заселения и срока строительства. Предприятие заключает договор на строительство жилого дома с строительной компанией, а после окончания срока пользования деньгами предприятием деньги из производства направляются на строительство, по истечении 18 месяцев готовые квартиры поступают в распоряжение предприятия, в результате чего происходит обмен жилищных облигаций сотрудников на готовые квартиры.

Такая ценная бумага, как жилищная облигация, предусматривает доходность для ее владельца – купон. В связи с чем предприятию целесообразно установить размер данного купона на уровне рентабельности продаж, тем самым стимулируя работников к повышению производительности труда. Исходя из выше сказанного можно выделить следующие плюсы для предприятия, желающего заняться выпуском жилищных облигаций для своих сотрудников:

- 1) повышение производительности труда;
- 2) возможности привлечения и использования денежных средств в хозяйственный оборот предприятия.

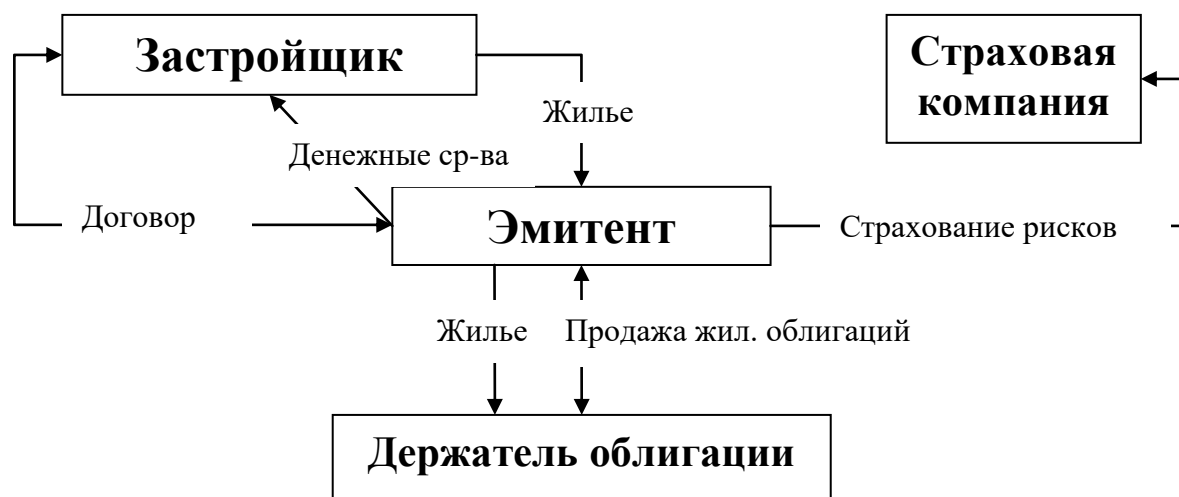


Рисунок 1 – Общепринятая схема приобретения жилищных облигаций

Источник: собственная разработка на основании [1]

Номинальная стоимость жилищной облигации для сотрудников определяется предприятием самостоятельно, исходя из стоимости одного квадратного метра жилого помещения и заработной платы работников данного предприятия.

Выпуск облигаций может содержать жилищные облигации разных номиналов для всех категорий работников. Но важно понимать зависимость между номиналом и сроком облигации: чем ниже номинал, тем больше срок и наоборот.

Жилищные облигации в условиях кризиса для предприятия можно рассматривать как хороший источник привлечения свободных средств работников, ведь для них — это способ решения квартирного вопроса. В условиях, когда банковскими кредитами пользоваться не только дорого, но и рискованно, предприятие может ориентироваться на новые механизмы. Государство Республики Беларусь готово поддержать данное направление. В 2009 г Министерство финансов своей инструкцией, утвержденной постановлением № 115, установило правила выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций.

Список цитированных источников

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