

получить разрешение у национальной перестраховочной организации. И только в случае ее отказа взять риски на себя, их можно передать зарубежной компании. Тем не менее, некоторые подвижки по либерализации в отрасли все же произошли. Этому немало способствовал Указ Президента от 19.05.2008 № 280, который дал предпринятиям возможность относить расходы по некоторым видам добровольного страхования на затраты. По словам страховщиков, это уже дало толчок развитию страхования грузов, особенно активизировался в этом отношении малый бизнес.

В апреле нынешнего года зарегистрирована первая в истории республики организация, страховой фонд которой полностью сформирован за счет иностранных инвесторов – ЗАО «Генерале». Страховая Компания «B&B Insurance Co» получила высокий кредитный рейтинг и рейтинг финансовой устойчивости. В следующем году руководство компании собирается привлечь порядка 10 млн. USD зарубежных инвестиций.

Для развития страховой рынка Республики Беларусь следует исключить норму о том, что обязательными видами страхования могут заниматься только государственные или имеющие в своих уставных фондах более 50% госдолей организации. Членами Белорусского бюро по транспортному страхованию могли становиться организации независимо от формы собственности, не только государственные. Следует предоставить юристам и гражданам страны, которые заняты реализацией инвестиционных проектов с участием иностранного капитала, альтернативу в лице иностранных страховых компаний. Такая мера позволит создать благоприятные условия для привлечения иностранных инвестиций. Возможность относить страховые взносы по добровольному страхованию на себестоимость продукции, работ, услуг является положительным фактором для развития страхового рынка, т.к. в перспективе это положительно скажется на уровне пенсионного обеспечения в целом по стране.

УДК 336.71

*Кастюкевич О.А.*

*Научный руководитель: к.э.н., доцент Дроздович Л.И.*

*УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск*

## **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Согласно п. 2 ст. 315 ГК Республики Беларусь, ипотека- это «залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества».

В соответствии со ст. 315 ГК Республики Беларусь предусматривается специальное законодательное регулирование ипотеки. В настоящее время был принят закон «Об ипотеке» Палатой представителей от 14 мая 2008 года, и он был одобрен Советом Республики 4 июня 2008 года. Данный закон вступит в действие 1 января 2009 года.

В экономическом отношении ипотека- это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Особенно следует выделить функции ипотечного кредитования и особенности такого рода кредита, которые дают ему преимущество перед другими способами кредитования.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

- 1) функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- 2) функция обеспечения возврата заемных средств;
- 3) функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- 4) функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде залоговых, производных ипотечных ценных бумаг и др.

Необходимо акцентировать внимание на том, что ипотека выступает активным механизмом развития экономики. Во-первых, промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производство и повысить качество и конкурентоспособность продукции. Во-вторых, рост строительства за счет ипотечного кредитования влечет за собой рост производства строительных материалов и конструкций, мебели, обоев, электрооборудования и др. В-третьих, развитие системы ипотечного кредитования способно вывести страну не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса, отвлекая денежные средства на долгосрочные ипотечные кредиты. В-четвертых, ипотечное кредитование является одной из важнейших предпосылок для удовлетворения потребностей граждан в жилье. В-пятых, ипотечное кредитование играет важную роль в повышении стабильности и эффективности банковской системы страны. Однако чтобы достичь данных положительных результатов, необходимо создать условия, стимулирующие и поддерживающие механизм ипотечного кредитования, а это достаточно сложно и проблематично. Необходимо провести следующие мероприятия.

Определить, какие конкретно органы управления и каким образом должны заниматься проблемами ипотечного кредитования. В настоящее время ни одна из управленческих структур решить их в комплексе не в состоянии. Мы считаем, что целесообразно создать новые, жизнеспособные, специально предназначенные для этих целей структуры: ипотечные агентства, ипотечные банки, органы регистрации недвижимости, страховые организации и другие, которые составляют основу системы ипотечного кредитования.

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.

Совершенствовать работу банковской системы. 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 многие банки привлечения денег в систему кредитования через продажу ипотечных ценных бумаг. Образование специализированных кредитных учреждений, основными активами которых являются закладные, – один из методов стимулирования ипотечной активности.

На период формирования в Республике Беларусь системы ипотечного кредитования, полагаем, обоснованным будет создание специализированного государственного ипотечного банка с правом предоставления кредитов гражданам, промышленным и сельскохозяйственным предприятиям, фермерам под залог недвижимости.

Проводить специальную подготовку кадров всех уровней. Для этого в республике целесообразно организовать постоянно действующие курсы, добиться возможной технической и консультативной помощи со стороны Международной финансовой корпорации и других международных институтов.

Одна из главных проблем, не позволяющих ипотеке развиваться достаточно быстрыми темпами, – отсутствие в Беларуси среднего класса.

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

Перечисленные причины обуславливают необходимость принятия мер по созданию правовых и экономических условий, позволяющих возродиться среднему классу страны. Одной из мер является снижение подоходного налога с физических лиц, что значительно повысит потенциальную возможность для граждан 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, обуславливающих легализацию накоплений граждан.



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

Становление ипотеки сдерживается не только 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 недвижимого имущества для обеспечения возврата кредита. Для решения данной проблемы требуется принятие организационных мер и правовых актов, которые способствовали бы расширению возможностей по приобретению недвижимости в собственность и вовлечению ее в оборот.

Развитие отношений, связанных с ипотекой, предполагает выделение на ее внедрение солидных денежных средств, которые необходимо предусмотреть в госбюджете. В дальнейшем потребуются привлечение денежных средств и из других источников.

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

Несмотря на то, что внедрение ипотеки в Республике Беларусь осуществляется подготовленными специалистами, подавляющее большинство населения к этому не готово. Мы считаем, что неразвитость ипотечных отношений объясняется также неинформированностью основной массы граждан об этом виде правоотношений.

В целях правового просвещения населения вопросы ипотечного кредитования необходимо широко освещать в средствах массовой информации, особенно по радио, телевидению, в печати, при активном участии в обеспечении этого информационного процесса государства.

Таким образом, наше исследование позволяет 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 всех отраслей экономики: промышленности, сельского хозяйства, жилищного строительства. Однако, чтобы достичь положительных результатов, необходимо много усилий и средств, которых зачастую не хватает. Также необходимо провести целый комплекс различных мероприятий, а не их небольшую часть. И только все вместе даст свои плоды.

УДК 336.01

*Герасименко А.А.*

*Научный руководитель: старший преподаватель Янович П. А.*

*УО «Белорусский национальный технический университет» г.Минск*

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Актуальность этой темы очевидна, так как в последние годы центральной проблемой белорусской экономики является острая нехватка инвестиционных (финансовых) ресурсов. Также по оценке экспертов, присутствуют признаки «перегрева», которые не отличаются специфичностью, это: и опережающий рост совокупного спроса и совокупного долга, и высокий уровень инфляции, и рост цен на недвижимость, и нехватка мощностей строительных организаций для освоения инвестиций. Наша страна находится на пути своего экономического курса, и в его основу положена модель социально ориентированной рыночной экономики, позволяющей сочетать свободную частную инициативу, конкуренцию с активной ролью государства, эффективность с высоким уровнем социальной защиты населения. А всё это невозможно без активного привлечения иностранных инвесторов на белорусский рынок. Указанные принципы предполагают разработку различных моделей, проектов. Однако в