УДК 336.763.3

Жилищные облигации как способ приобретения жилья на рынке недвижимости в Республике Беларусь

Петченко И.А.
(научный руководитель – Шанюкевич И.В.)
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Привлечение денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов возможно только на основании договоров создания объектов долевого строительства, заключенных с застройщиком, договоров, предусматривающих строительство жилых помещений в составе организаций застройщиков, а также на основании заключаемых между застройщиком - эмитентом жилищных облигаций и физическим лицом договоров (соглашений) [1].

Жилищная облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей внесение ее владельцем денежных средств на строительство определенного размера общей площади жилого или нежилого помещения или иного объекта недвижимости с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории [2]. Жилищная облигация имеет номинальную стоимость в белорусских рублях или иностранной валюте и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещения. Указанный в жилищной облигации эквивалент не подлежит изменению.

Эмитентом жилищных облигаций вправе выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь, имеющее отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство, разработанную проектную документацию на объект жилищного строительства и являющееся заказчиком (застройщиком).Дополнительно организации представляют расчет коэффициентов текущей ликвидности, обеспеченности собственными оборотными средствами и обеспеченности финансовых обязательств активами [3].

Гражданин, решивший строить квартиру через приобретение жилищных облигаций, обращается к застройщику и заключает с ним соглашение (договор) в простой письменной форме, в котором должны быть оговорены предусмотренные законодательством условия. Обязательного нотариального оформления либо государственной регистрации договора не требуется. Однако к размещению допускаются только жилищные облигации, прошедшие государственную регистрацию в Государственном реестре ценных бумаг.

На основании этого соглашения эмитент берет на себя обязательства в установленный срок построить указанный дом, в оговоренные сроки по указанной стоимости продать гражданину необходимое количество облигаций, а после ввода дома в эксплуатацию в счет погашения облигаций передать гражданину оговоренную квартиру. В свою очередь гражданин берет на себя обязательства в указанные сроки по указанной стоимости оплатить необходимое количество облигаций и после ввода дома в эксплуатацию принять квартиру в счет погашения облигаций. При неисполнении эмитентом обязательств по договору, владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков, а также возврата денежных средств, внесенных в оплату стоимости помещения либо его части.

По мнению авторов, существуют следующие преимущества использования жилищных облигаций: приобретаются в любое время и в любых количествах в период строительства; возможность постепенного накопления средств в течение срока строительства; наличие вторичного рынка, что позволяет продажу по рыночной цене; возможность погашения в любое время; контроль деятельности застройщика и расходовании им средств граждан; учет выпускаемых эмитентом жилищных облигаций; стоимость облигации, установленная на уровне цены 1 кв. м, не подлежит изменению в течение всего срока ее обращения; количество эмитированных облигаций не может превышать количества строящихся метров; отсутствие требования по постоянному внесению ежемесячных платежей; обеспечение исполнения обязательств по облигациям (залог, поручительств, банковская гарантия, договор страхования ответственности). Также есть и недостатки их использования: договоры для покупки жилищных облигаций не подлежат льготному кредитова-

нию; используются только в соответствии с их целевым назначением; строительство жилого дома происходит за счет денежных поступлений от граждан; деньги аккумулируются на текущем счете и при дальнейшем расходовании средств банк не обязан отслеживать их целевое использование на строительство конкретного объекта; слабая вовлеченность белорусских банков в кредитование населения приобретения жилищные облигации. Возможность получить банковский кредит на покупку жилищных облигаций предоставляется в четырех банках: «АСБ Беларусбанк», «Белагропромбанк», «Белинвестбанк» и «БПС-Сбербанк».

В период 2006-2014 гг. объем выпусков жилищных облигаций составлял 20-30% от всего объема облигаций. В 2014 г. сумма эмиссии жилищных облигаций составила 1 988 млрд. руб. (89 выпусков, 32 юридических лица), что на 17,5% меньше по сравнению с 2013 г. В 2013 г. объем эмиссии составил 2 408,4 млрд. руб. (113 выпусков, 37 эмитентов),что в 1,7 раза больше объема зарегистрированных выпусков в 2012 году [4].

Если еще несколько лет тому назад самым распространенным способом финансирования строительства жилья в нашей стране было долевое, то в настоящее время все больше застройщиков используют механизм выпуска и продажи жилищных облигаций. В связи с изменениями в законодательстве в Беларуси, с апреля 2014 г. при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций их владелец вправе получить номинальную стоимость таких облигаций с уплатой процентного дохода.

В этой связи авторами были проведены расчеты возможного значения ставки процентного дохода, которое может быть установлено при выпуске, на примере 23 выпусков жилищных облигаций организации ОАО «10 УНР-инвест» за период 2010-2014 гг. [5]. Среднее значение ставки процентного дохода с учетом индекса потребительских цен (для компенсации инфляции) за период обращения жилищных облигаций, по авторским расчетам, составляет 52,2%; с учетом изменения индекса строительно-монтажных работ - 65,3%.При этом рассчитанный прирост средней стоимости 1 кв. м нового жилья, выраженного в белорусских рублях, за период обращения данных жилищных облигаций составил 77,5%.

Несмотря на изменения в законодательстве, застройщики-эмитенты не предусматривают в условиях выпуска начисления процентного дохода. Законодательно не установлено, какой процентный доход может быть или как его рассчитывать, и неизвестно, какую процентную ставку следует установить, учитывая длительность строительства жилого дома и конъюнктуры рынка недвижимости.

Кроме того, жилищные облигации выпускаются номиналом, который оказывается порой в 2-3 раза ниже рыночной стоимости. Это значит, что, если владелец решит досрочно погасить жилищные облигации или застройщик-эмитент обанкротится, гарант выплатит вложенные деньги, но только согласно номинальной стоимости. При этом, несмотря на то, что жилищные облигации могут выпускаться как в белорусских рублях, так и в иностранной валюте, этот вид ценных бумаг выпускается исключительно в национальной валюте, а то время как цена квадратного метра жилой площади у большинства застройщиков указывается в долларах.

Таким образом, с учетом практики реализации данного механизма, законодательного регулирования, преимуществ, жилищную облигацию следует принимать во внимание как сугубо целевой способ улучшения жилищных условий. Использование жилищной облигации как способа получить доход в настоящее время рассматривать – рано, т.к. недостаточно законодательно проработаны возможности возврата вложенных средств, нет заинтересованности у застройщиков-эмитентов уплачивать процентный доход, что замедляет развитие жилищных облигаций как вида ценных бумаг.

ЛИТЕРАТУРА

1. О некоторых вопросах жилищного строительства : Указ Президента Республики Беларусь, 2 июля 2009 г., №367. – Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – №1/10848.

2. Об утверждении инструкции о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций : Постановление Министерства финансов Республики Беларусь, 10 сен. 2009 г., №115. – Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – №227. - №8/21436.

3. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг : Указ Президента Респ. Беларусь, 28 апр. 2006 г., № 277// Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь – 2011. - № 99. – 1/12797

4. Отчет о работе Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь 2014 год / Министерство финансов Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа :http://minfin.gov.by/data/depcen/dcb2010.zip. - Дата доступа : 01.05.2015.

5. 10 УНР-инвест ОАО / Республиканский центральный Депозитарий ценных бумаг [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: http://www.centraldepo.by. – Дата доступа: 04.05.2015.

УДК 65:014.1

Использование методологии IDEF0 для создания единой информационной среды при реализации инвестиционно-строительных проектов

Рабенок А.В.
(научный руководитель – Голубова О.С.)
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Большинство из тех, кто занимается реализацией проектов, связанных с созданием или развитием корпоративных информационных систем, согласны с тезисом, что заказчику нужна информационная система (среда), которая повышает эффективность деятельности предприятия. Однако заказчики и разработчики информационных систем до сих пор разговаривают на разных языках: они по-разному понимают, что значит повысить эффективность предприятия.

Разработчики информационных систем очень часто под повышением эффективности понимают рост количества рабочих станций в локальной вычислительной сети (ЛВС) предприятия, рост пропускной способности ЛВС, рост количества документов, обработка которых осуществляется на автоматизированных рабочих местах.

Заказчики под повышением эффективности предприятия понимают рост производительности труда на строительной площадке, уменьшение себестоимости и увеличение качества производимых