

ЛИТЕРАТУРА

1. Statistics Austria. The Information Manager [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.statistik.at/>
2. Practical Law [Electronic resource] - access Mode: <https://uk.practical-law.thomsonreuters.com/>
3. Организационно-правовые формы предприятий в Австрии // Avstrija.at [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.avstrija.at/>
4. Порядок создания компаний в Австрии // VneshMarket.ru Внешнеэкономическая деятельность [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.vneshmarket.ru/>

REFERENCES

1. Statistics Austria. The Information Manager [Electronic resource] - Access mode: <http://www.statistik.at/>
2. Practical Law [Electronic resource] - access Mode: <https://uk.practical-law.thomsonreuters.com/>
3. Organizational and legal forms of enterprises in Austria // Avstrija.at [Electronic resource] - Access mode: <http://www.avstrija.at/>
4. The procedure for creating companies in Austria // VneshMarket.ru Foreign economic activity [Electronic resource] - Access mode: <http://www.vneshmarket.ru/>

УДК 336.763.3

ББК 65.22

ЖИЛИЩНЫЕ ОБЛИГАЦИИ КАК СПОСОБ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

И.В. ШАНЮКЕВИЧ¹, Я.В. ГУЗАРЕВИЧ²

¹ канд. экон. наук, доцент кафедры «Экономика строительства»

² студент специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Рассматривается жилищная облигация как способ привлечения застройщиком денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов, проводится анализ законодательных изменений и дополнений в порядок эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций. Определены достоинства и недостатки использования жилищных облигаций, представлены статистические данные по количеству выпусков таких ценных бумаг.

Ключевые слова: жилищное строительство, ценная бумага, жилищная облигация.

HOUSING BONDS AS A WAY OF ATTRACTING CITIZENS' MONETARY FUNDS DURING THE CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL HOUSES

I.V. SHANIUKEVICH¹, Y.V. HUZAREVICH²

¹ PhD in Economics, associate professor of the Department
«Economics in Civil Engineering»

² student of specialty «Real Estate Appraisal and Management»
Belarus National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

This study considers a housing bond as a way of attracting monetary assets of individuals by developer during the construction of residential houses and analyzes legislative changes and amendments regarding the procedure for issuing, circulation and redemption of housing bonds. The paper identifies the advantages and disadvantages of the use of housing bonds and presents statistical data on the number of issues of such securities.

Key words: residential construction, security paper, housing bond.

ВВЕДЕНИЕ

Среди приоритетных направлений социально-экономического развития страны в жилищной сфере выделяют: повышение уровня обеспеченности граждан жильем, развитие жилищного строительства с преимущественным использованием средств внебюджетных источников финансирования и долгосрочных форм кредитования граждан на приобретение жилья, а также дальнейшее развитие рынка жилья и жилищных услуг. Граждане, желающие улучшить свои жилищные условия, смогут осуществлять строительство жилья, в том числе реконструкцию, с использованием банковского кредита, жилищных облигаций, долевым способом, а также приобретать жилье на первичном и вторичном рынках [1]. Возможность привлечения застройщиком денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов на основании заключаемых договоров, предусматривающих обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций, установлена Указом Президента Республики Беларусь от 02.07.2009 №367 "О некоторых вопросах жилищного строительства".

С 3 сентября 2018 г. вступило в силу Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 7 мая 2018 года №33 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. №54» (далее – Постановление №33) [2]. Данный документ направлен на совершенствование правоприменительной практики

при строительстве жилых домов с использованием жилищных облигаций. Нововведения создали новые условия для застройщиков и определили права владельцев жилищных облигаций. В связи с этим целью данной работы является исследование последних изменений в законодательстве в Республике Беларусь в отношении жилищных облигаций, анализ статистических данных по количеству выпусков таких ценных бумаг, а также определение достоинств и недостатков использования жилищных облигаций при строительстве жилых домов.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Жилищная облигация является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее владельца на получение от эмитента жилищной облигации в предусмотренный в ней срок определенного размера общей площади жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирном жилом доме и (или) иного объекта недвижимости с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории либо ее номинальной стоимости [3].

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь 28 апреля 2006 г. №277 «О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг», исполнение обязательств по облигациям обеспечивается залогом, или (и) поручительством, или (и) банковской гарантией, или (и) договором страхования ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств эмитента облигаций, или (и) правом требования по кредитам, выданным банками на строительство, реконструкцию или приобретение жилья под залог недвижимости [4].

На 01.01.2017 г. сумма эмиссии жилищных облигаций составила 273,7 млн. руб. (26 эмитентов, 105 выпусков), что на 41,02% меньше по сравнению с данными на 01.01.2018 г. По состоянию на 01.01.2018 г. объем эмиссии составил 385,9 млн. руб. (28 эмитентов, 156 выпусков), что составляет 2,3% от всего объема эмиссии облигаций, находящихся в обращении [5]. Данные по количеству выпусков, количеству эмитентов и объему эмиссии выпусков представлены в таблице 1. Возрастающий объем выпусков жилищных облигаций, их объем эмиссии, а также увеличение количество эмитентов свидетельствует о востребованности использования жилищных облигаций при строительстве жилых домов.

Жилищная облигация имеет номинальную стоимость, эквивалент которой выражается в квадратных метрах и не может быть менее 0,1 кв. м. В связи с тем, что при размещении эмитентом жилищных облигаций их цена продажи превышает номинальную стоимость (что позволяло завышать цену для снижения собственных рисков), в целях защиты интересов инвесторов и предотвращения случаев нарушения их прав, связанных с занижением номинальной стоимости облигаций, в Постановление № 33 включены

положения, предусматривающие установление номинальной стоимости, которая не может быть ниже максимально допустимой цены размещения жилищной облигации более чем на 30%, а также требование к эмитенту указывать в проспекте эмиссии сведения о максимально допустимой цене размещения облигации. Данное нововведение привело к тому, что у застройщиков возникли проблемы по обеспечению выпуска проспектов эмиссии жилищных облигаций [6].

Таблица 1

Государственная регистрация жилищных облигаций

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Количество выпусков	42	95	128	134	113	89	96	105	156
Количество эмитентов	0	15	25	33	37	32	29	26	28
Объем эмиссии выпусков	96,2 млрд. руб.	297,6 млрд. руб.	969,5 млрд. руб.	1401,8 млрд. руб.	2408,4 млрд. руб.	1988 млрд. руб.	2358,7 млрд. руб.	273,7 млн. руб.	385,9 млн. руб.
	до деноминации								

Источник: сформировано на основе отчетов Департамента по ценным бумагам Республики Беларусь [5].

Нововведения затронули и существенные условия договора владельца жилищной облигации, в частности, о необходимости устанавливать цели эмиссии и направления использования средств инвесторов. Вероятно, данное положение введено для исключения возможности нецелевого использования средств эмитентом. Также установлено, что акт приемки-передачи построенных помещений должен содержать сведения, установленные в приложении 3 к типовому договору создания объекта долевого строительства, форма которого утверждена Указом Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 года № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» [7]. Это даст возможность проверить, выполнил ли эмитент свои обязательства, какой именно объект недвижимости был передан и соблюден ли порядок его приемки-передачи.

Постановлением № 33 устанавливаются особенности досрочного погашения жилищных облигаций с учетом сложившейся практики, которые позволят избежать ситуаций, ухудшающих положение владельцев жилищных облигаций в случае объявления эмитентом досрочного погашения жилищных облигаций при отсутствии достроенного жилого дома. Также отмечено, что застройщик имеет возможность эмиссии жилищных облигаций только после отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, и

осуществления сноса объектов недвижимого имущества на земельном участке, необходимом для строительства объекта. Нововведения, предусмотренные Постановлением №33, могут привести к удорожанию строительства для застройщика, а по итогу и стоимости квадратного метра для владельца жилищных облигаций, но, как отмечает представитель Департамента по ценным бумагам, «это плата за дополнительные гарантии» [6].

Несмотря на то, что в данный момент в проспектах эмиссии жилищных облигаций четко прописывается, на строительство какого объекта привлекаются денежные средства граждан, поступившие от приобретения жилищных облигаций, а также это отражается и в соглашении об организации строительства жилого помещения, и в договоре размещения (покупки) жилищных облигаций, а также в акте приема-передачи кандидату в правообладатели соответствующей части жилого дома после государственной регистрации его создания (изолированного помещения с указанием его номера и площади), и сегодня этот документ принимается агентствами по государственной регистрации и земельному кадастру и является основанием для государственной регистрации прав владельцев жилищных облигаций на жилые помещения, планируется внести изменения в законодательство о необходимости регистрировать право собственности на жилое помещение сперва застройщику, а потом по акту приемки-передачи передавать его владельцу жилищных облигаций [6], что также приведет к дополнительным расходам застройщика.

Необходимо отметить преимущества такого способа привлечения денежных средств при строительстве как жилищные облигации: стоимость одной жилищной облигации (соответственно, и стоимость 1 кв. м) не подлежит изменению в течение всего срока ее обращения; гибкий график приобретения; облигаций не может быть выпущено больше, чем количество квадратных метров всей площади жилого дома; для выпуска жилищных облигаций эмитенту необходимо получить гарантию исполнения обязательств по облигациям (в случае его несостоятельности); возможность банковского кредитования под залог облигаций; жилищные облигации входят в состав наследуемого имущества, их можно дарить; приобретение жилищных облигаций дает право уменьшить доход, облагаемый подоходным налогом, для граждан, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; жилищные облигации имеют право приобретать не только граждане, но и юридические лица; возможность продажи облигаций третьему лицу (на вторичном рынке) или получения от застройщика за жилищные облигации денежные средства; облигации хорошо защищены законодательством о ценных бумагах, и их оборот контролируется на государственном уровне; а также при неисполнении эмитентом обязательств по договору владельцы жилищных облигаций вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков и возврата денежных средств, с уплатой эмитентом процентов в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь.

Однако можно выделить следующие недостатки использования жилищных облигаций: договоры приобретения жилищных облигаций для строительства квартиры не подлежат льготному кредитованию (или иным формам государственной поддержки); недостаточная практика использования ценных бумаг в строительстве; не предоставляют возможности свободного выбора, так как используются только в соответствии с их целевым назначением; в случае досрочного погашения облигации погашаются по номинальной стоимости; возникают риски продажи облигаций неплатежеспособным клиентам.

Крупнейшим застройщиком-эмитентом жилищных облигаций на данный момент является ООО «А-100 Девелопмент». Согласно данным Департамента по ценным бумагам Республики Беларусь, у данной группы компаний объём выпуска жилищных облигаций, находящихся в обращении по состоянию на 01.11.2018 г., составляет 169,6 млн. руб. К крупным застройщикам, использующим жилищные облигации как способ привлечения денежных средств, можно отнести ООО «ТАПАС», ИООО «ДАНА АСТРА» и ОАО «Гродножилстрой», в обращении которых находятся облигации объёмом выпуска 49,6 млн. руб., 55,4 млн. руб. и 60,3 млн. руб. соответственно [5]. Также в Республике Беларусь эмитентами жилищных облигаций являются ОДО «АЙРОН», ОАО «МАПИД», ОАО «10 УНР-инвест», ООО «ДАТЧ СТАР», ООО «ТРАЙПЛ» и другие.

На сегодняшний день кредитованием физических лиц, целью которых является покупка жилищных облигаций, занимаются в том числе следующие банки: ОАО «АСБ «Беларусбанк», ОАО «БПС-Сбербанк», ОАО «Банк БелВЭБ», ОАО «Белагропромбанк», ОАО «Белгазпромбанк», ОАО «Белинвестбанк». Условия предоставления кредита под покупку жилищных облигаций следующие: процентная ставка за пользование кредитом является переменной; валютой кредита являются белорусские рубли, минимальная сумма кредита – 1000 бел. руб.; максимальная сумма определяется в пределах кредитоспособности заявителя (с возможностью включения в его совокупный доход доходов поручителей – близких родственников), но не может превышать 150000 бел. руб., и не более 80-90% (в зависимости от банка) от стоимости приобретения жилищных облигаций; кредит предоставляется на срок до 20 лет; обеспечением кредита является поручительство не менее двух физических лиц и (или) залог жилого помещения, построенного с использованием кредита.

ВЫВОДЫ

В связи с усилением контроля за застройщиками, ростом числа самих застройщиков, использующих жилищные облигации для финансирования строительства, наличием у граждан документального подтверждения владения определенным количеством квадратных метров, с общим сокращением льготного кредитования и увеличением объемов строительства жилья за счет

собственных средств граждан, а также информирование о существовании такого механизма, население стало более активно приобретают жилищные облигации [8]. В целях мобилизации внебюджетных средств практику применения ценных бумаг в жилищной сфере необходимо использовать и в других механизмах приобретения жилья, к числу которых относятся жилищный лизинг и система жилищных строительных сбережений [8, 9].

Несмотря на то, что при погашении (досрочном погашении) жилищных облигаций их владелец вправе получить номинальную стоимость с уплатой процентного дохода, если такое предусмотрено условиями эмиссии, застройщики-эмитенты не предусматривают в условиях выпуска его начисление. 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.

По мнению авторов, жилищные облигации получат еще большее развитие: при дальнейшем совершенствовании нормативно-правовой базы с учетом совмещения с другими инвестиционными схемами, одновременном снижении издержек эмитента по выпуску и обслуживанию облигаций, и особенно - развитием вторичного рынка жилищных облигаций как элемента рынка ценных бумаг.

ЛИТЕРАТУРА

1. О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы [Электронный ресурс] : Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 апр. 2016 г., № 325 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C21600325&p1=1> – Дата доступа: 08.11.2018.
2. О внесении изменений и дополнений в постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 30 июня 2016 г. № 54 [Электронный ресурс] : Постановление Министерства финансов Респ. Беларусь, 7 мая 2018 г., № 33 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21833189&p1=1> – Дата доступа: 08.11.2018.
3. Об утверждении Инструкции о порядке эмиссии, обращения и погашения жилищных облигаций [Электронный ресурс]: Постановление Министерства финансов Респ. Беларусь, 30 июня 2016 г., № 54: в ред. Постановления Министерства финансов Респ. Беларусь от 07.05.2018 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21631352&p1=1> – Дата доступа: 08.11.2018.
4. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг : Указ Президента Респ. Беларусь, 28 апр. 2006 г., № 277 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 18.07.2016 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 71 – 1/7529.

5. Департамент по ценным бумагам [Электронный ресурс]// Министерство финансов Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.minfin.gov.by/ru/securities_department/ – Дата доступа: 10.11.2018.

6. Масловская, Е. А. Почему застройщики уходят от жилищных облигаций и возвращаются к «долевке» [Электронный ресурс] / Портал Realt.by. – Режим доступа: <https://realt.by/news/article/22781> – Дата доступа: 25.10.2018.

7. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 6 июня 2013 г., № 263: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 24.09.2015 г.// Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 71 – 1/7529.

8. Жилищные облигации – инвестиционный инструмент на рынке жилой недвижимости / И.В. Шанюкевич // Инновационное развитие экономики: предпринимательство, образование, наука: сб. науч. ст / редкол.: Т.В. Борздова (отв. ред.) [и др.] – Минск : ГИУСТ БГУ, 2013. – С. 255–258.

9. Ценные бумаги в жилищной сфере / И.В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых: материалы VIII Междунар. экон. форума молодых ученых (Минск, 19-20 июня 2015 г.) / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. – Минск: БГАТУ, 2015. – С. 274 – 276.

REFERENCES

1. About the State program “Housing construction” for 2016–2020 [Electronic resource]: Resolution of the Council of Ministers of the Rep. of Belarus, Apr 21 2016, No 325 // National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus. – Access mode: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C21600325&p1=1> – Access date: 11/08/2018.

2. On introducing changes and amendments to the Resolution of the Ministry of Finance of the Republic of Belarus of June 30, 2016 No. 54 [Electronic resource]: Resolution of the Ministry of Finance of the Rep. of Belarus, May 7, 2018, No. 33 // National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus. – Access mode: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21833189&p1=1> – Access date: 08/11/2018.

3. On approval of the Instruction on the procedure for issue, circulation and redemption of housing bonds [Electronic resource]: Resolution of the Ministry of Finance of the Rep. of Belarus, June 30, 2016, No. 54: ed. Resolutions of the Ministry of Finance Rep. of Belarus of 07.05.2018 // National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus. – Access mode: <http://pravo.by/document/?guid=12551&p0=W21631352&p1=1> – Access date: 08/11/2018.

4. On some issues of securities market regulation: Decree of the President of Rep. of Belarus, Apr 28 2006, No. 277: as amended Presidential Decree Rep. of Belarus of 18.07.2016 // National Register of Legal Acts Rep. of Belarus. - 2006. - No. 71 - 1/7529.

5. Securities Department [Electronic resource] // The Ministry of Finance of the Republic of Belarus. – Access mode: http://www.minfin.gov.by/ru/securities_department/ – Access date: 10/11/2018.

6. Maslovskaya, E. A. Why developers are moving away from housing bonds and returning to “participatory construction” [Electronic resource] / Realt.by portal. – Access mode: <https://realt.by/news/article/22781> – Access date: 25/10/2018.

7. On the participatory construction of objects in the Republic of Belarus: Decree of the President of the Rep. of Belarus, June 6, 2013, No. 263: ed. Presidential Decree Rep. of Belarus from 09/24/2015 // Nat. Register of legal acts Rep. of Belarus. – 2006. – No. 71 –1/7529.

8. Housing bonds – an investment instrument in the residential real estate market / I.V. Shaniukevich // Innovative development of the economy: business, education, science: Coll. scientific Art / the Editorial : T.V. Borzdova (ex. Ed.) [Et al.] – Minsk: SIMST BSU, 2013. – p. 255-258.

9. Securities in the housing sector / I.V. Shaniukevich // Economics through the eyes of the young: materials of the VIII Intern. econ Forum of Young Scientists (Minsk, June 19-20, 2015) / Belorus. State. Econ. Un.; Editorial : G.A. Korolenok (ex. Ed.) [Et al.]. – Minsk: BSATU, 2015. – p. 274-276.

УДК 332.8

ББК 65.9

СУЩНОСТЬ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Н. С. ЩИТОВА

м.э.н., аспирант кафедры «Экономика строительства»
Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

В статье рассматриваются различные подходы к определению понятия «финансовое состояние» строительной организации, определены основные характеристики финансового состояния предприятия с учетом современных тенденций, обусловленных необходимостью повышения эффективности деятельности строительной отрасли.

Ключевые слова: финансовое состояние, строительная организация, финансовая устойчивость, ликвидность предприятия, платежеспособность предприятия, деловая активность, система, динамическая соподчиненность.