

Кредитовые обороты по субсчету 100 «Текущий счет по бюджету»

Содержание хозяйственной операции	Дебет субсчета
Восстановление полученного финансирования главными распорядителями средств бюджета	230
Восстановление полученного финансирования нижестоящими распорядителями средств бюджета (перечисление денежных средств главными и нижестоящими распорядителями средств бюджета, имеющими подведомственные организации)	140
Перечисление образовавшейся задолженности фонду социальной защиты населения	171
Перечисление образовавшейся задолженности перед бюджетом	173
Перечисление денежных средств поставщикам	178
Перечисление поставщикам плановых платежей	179
Перечисление образовавшейся задолженности по заработной плате, по товарам, проданным в кредит, по договорам добровольного страхования, по профсоюзным взносам, исполнительным счетам и прочим удержаниям.	18 (182-188)
Поступление денежных средств в кассу	120
Открытие аккредитива	130
Перечисление сумм на приобретение или пополнение чековой книжки	131
Приобретение денежных документов	132
Перечисление денежных средств подотчетным лицам	160
Приобретение основных средств	01 (010-019)

По аналогии можно сформировать и остальные разделы отчета «О движении денежных средств бюджетной организации», который будет приближен к требованиям международных стандартов.

Литература:

1. «Международные стандарты финансовой отчетности: издание на русском языке». М.: ЗАО «Аскери-АССА», 2010.
2. http://ipsas.org/en/ipsas_standards.htm.

*Инна Сянего, к. э. н., доцент
Полоцкий государственный университет
Республика Беларусь*

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В настоящее время для Республики Беларусь (РБ) приоритетными остаются направления: поддержание устойчивого экономического роста, повышение инвестиционной активности, обеспечение населения жильем, нормализация работы банковского сектора, развитие рынка ценных бумаг

и др. Для их достижения в первую очередь необходимо исследовать современное состояние ипотечных операций в Республике Беларусь, поскольку ипотека является одним из способов возвратности ипотечных кредитов и важнейшим источником инвестиций во все отрасли национальной экономики.

Понятие «ипотека» не является новым для Республики Беларусь. Кредитование под залог недвижимого имущества имело место еще в Великом княжестве Литовском, ядро которого составляли белорусские земли [1]. Термин «ипотека» означал реальную ответственность должника перед кредитором, гарантия обеспечивалась определенными земельными владениями. Как и ранее, ипотека представляет собой разновидность залога.

К моменту введения Закона «Об ипотеке» на территории РБ сформировалась определенная система залога имущества, которая основана на действующей в республике нормативно-правовой базе [2,3,4].

Закон «Об ипотеке» заложил основу для развития ипотечного законодательства в РБ, дополнил действующие формы финансирования жилищного строительства (льготное кредитование, долевое строительство и т.д.) и создал фундамент, на котором будет формироваться законодательство в области долгосрочного ипотечного кредитования. В основу Закона «Об ипотеке» положен уже сложившийся опыт России, Украины и Германии в развитии ипотечного жилищного кредитования. Однако возложенная задача на широкомасштабное развитие ипотечного кредитования с принятием закона не изменилась. Отчасти этому способствовал глобальный финансово-экономический кризис, начавшийся с краха и последующей национализации американских ипотечных агентств Fannie Mae и Freddie Mac [7]. Тем не менее, актуальность института ипотеки несколько не уменьшилась. Кризис ипотечного кредитования обозначил проблемы, связанные со сложностью привлечения ресурсов, что в свою очередь определило необходимость более полного использования внутренних источников финансирования ипотечного кредитования. Принятие Закона создало базу для привлечения сбережений населения в жилищный сектор, дало основание для активизирования деятельности на рынке недвижимости.

В мире доминируют две основные системы ипотечного кредитования: американская и франко-скандинавская (германская). Основой американской двухуровневой системы является секьюритизация ипотечных кредитов (выпуск в оборот ценных бумаг) и использование специализированных институтов. Она предполагает выдачу ипотечного кредита, формирование портфеля ипотечных кредитов (пулов), их секьюритизацию. Основу франко-скандинавской одноуровневой системы составляют ссудосберегательные системы и специализированные ипотечные банки. Следует отметить, что эта система нашла свое применение в странах Западной и

Восточной Европы, наиболее ярким представителем, которой является Германия с развитой системой касс стройсбережений. Одноуровневая система характеризуется тем, что специализированный ипотечный банк или стройсберкасса выдают кредит либо ссуду для приобретения, строительства или реконструкции жилья. Гражданин, используя накопленную сумму и полученный кредит, улучшает свои жилищные условия [8].

Вместе с тем, ипотеку нельзя рассматривать только как инвестиции в жилищное строительство, поскольку она является еще и основой для развития ипотечного рынка ценных бумаг, коммерческого строительства нежилых объектов, несмотря на то, что их принято считать низколиквидными объектами.

Поэтому в сложившихся условиях возникает необходимость в принятии научно-обоснованных решениях по разработке модели ипотечного кредитования.

По нашему мнению, ипотечная система – это сложная модель, которая включает в себя следующие направления деятельности на рынке инвестиционных ипотечных кредитов (рис.1).

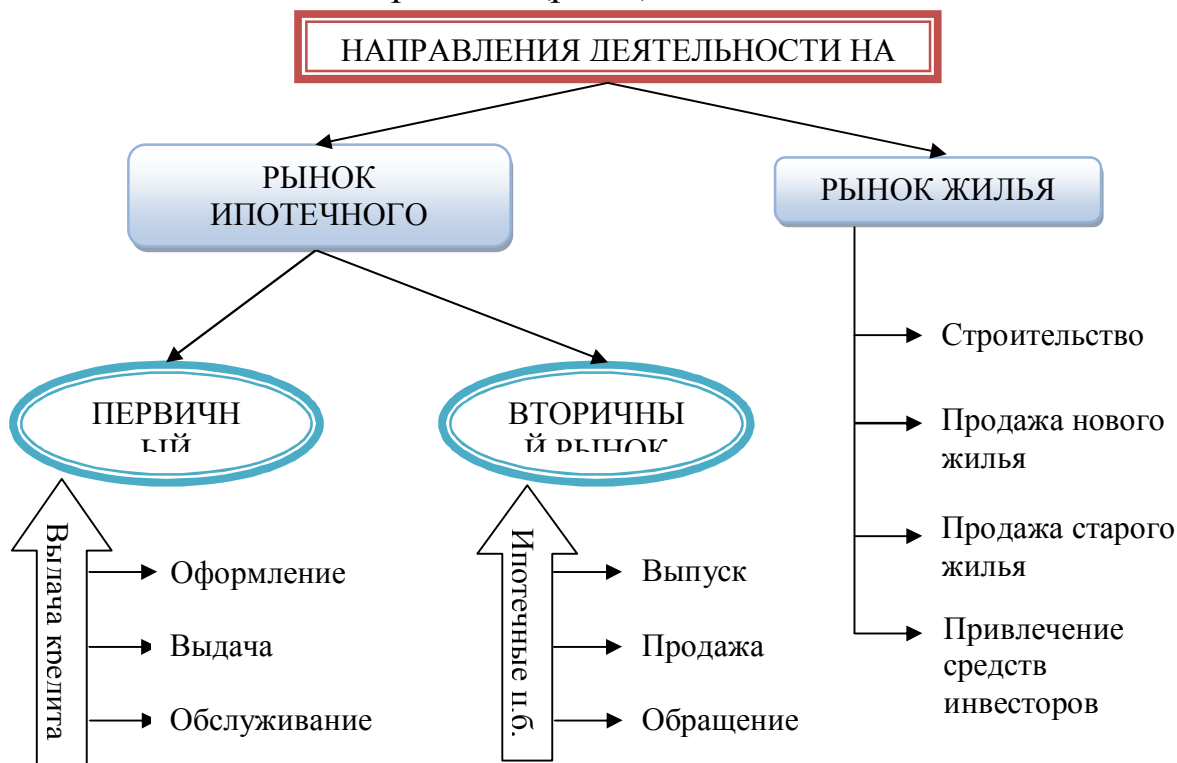


Рисунок 1- Направления деятельности на ипотечном рынке

Ипотека – форма залога, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет возможность взыскать с должника (залогодателя) стоимость недвижимого имущества в случае неисполнения им своего обязательства [2]. По мнению автора, под ипотекой следует понимать одну из форм исполнения обязательств, выраженную в форме залога недвижимого имущества, которая способствует возвратности ипотечных кредитов путем как востребования с дол-

жника (залогодателя) стоимости недвижимого имущества в случае неисполнения им своего обязательства, так и продажи ипотечных ценных бумаг.

Ипотека устанавливается в качестве средства обеспечения обязательств по договорам займа и кредитным договорам, по договорам купли-продажи, аренды, подряда и прочим взаимоотношениям. Однако в настоящее время область применения ипотеки ограничивается кредитно-заёмными сделками.

В соответствии с нормативно-правовыми актами ипотека является способом обеспечения исполнения обязательства; предметом ипотеки всегда является недвижимость; предмет ипотеки остается во владении должника; договор кредитора и должника оформляется закладной; возможность получения дополнительных ипотечных ссуд под залог того же имущества (вторая, третья ипотека). Обязательное условие – превышение стоимости залога над суммой выданного кредита ипотеки; при неисполнении обеспеченного ипотекой обязательства, кредитор вправе требовать продажу заложенного имущества с публичных торгов.

В процессе исследования рассмотрены классификационные признаки, позволяющие определить виды ипотеки. В настоящее время ипотеку классифицируют:

- по способу амортизации долга: постоянный ипотечный кредит, ипотека с переменными выплатами, кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям[9];
- по предмету ипотеки: земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, в т.ч. жилые, предприятия как имущественные комплексы, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты[10];
- по видам ипотеки: объединенная, стандартная, общая, условная, первичная, вторичная, закрытая, постоянная, принятая, "Пружинная", ипотека ролл-оверная (от англ. – Roll over – переворачивать), ипотека с обратным аннуитетом, ипотека с дифференцированными платежами, ипотека в силу закона, ипотека по договору [11];
- по предмету ипотеки: недвижимое имущество и иное имущество, приравненное к недвижимым вещам, ипотека земельных участков[5];
- по форме существования закладной: документарная, бездокументарная[5];
- по ГК РФ: земельные участки, за исключением земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, угодий и состава земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских хозяйств, а также полевых земельных участков и личных подсобных хозяйств, предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности, жилые дома и ква-

ртиры, а также их части, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты[2].

Однако с точки зрения учетного аспекта автор считает необходимым ипотечные отношения различать:

- по видам ипотечных ценных бумаг: ипотечная закладная, ипотечные облигации, земельные векселя и пр.;
- исходя из условий договора: земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения) и пр.;
- по степени сложности: простая ипотека, сложная ипотека.

Предложенная классификация позволит правильно организовать учет ипотечных операций по видам ипотечных ценных бумаг, по моменту их возникновения на рынке ценных бумаг, по предмету ипотеки.

Исходя из этимологии термина «ипотека» вытекают основанные на правовых категориях ипотечные инструменты. Инструментами ипотечного рынка являются закладные, ипотечные облигации и пр.

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ), в англоязычной литературе MBS (mortgage-backed securities), являются частным случаем ABS (asset-backed securities). ABS представляют собой ценные бумаги, которые дают их владельцам право на получение денежных поступлений от определенного пула (набора) активов. ИЦБ представляют собой право требования выплат по ипотечным кредитам, обеспеченным залогом объектов недвижимости. Ипотечные кредиты погашаются ежемесячными (или поквартальными) платежами. Владельцы ИЦБ, обеспеченных этим пулом, получают большую часть этих платежей по некоторой заранее определенной схеме [12].

В мировой практике применяется большое разнообразие ИЦБ, различающихся по типу обеспечиваемых активов, гарантий, распределению рисков и т.п. Различают следующие ипотечные ценные бумаги:

А) **«сквозные»**. Платежи пересылаются владельцам ИЦБ после того, как будут произведены удержания за административное и сервисное обслуживание ИЦБ. Они составляют подавляющее большинство эмитированных в мире ИЦБ.

Б) **«структурированные»**. Вся эмиссия ИЦБ разделяется на несколько классов. Платежи и риски перераспределяются между этими классами в соответствии с некоторым набором правил структурирования и обслуживания. Типичными примерами структурированных ИЦБ являются СМО (collateralized mortgage obligations) и CMBS (commercial mortgage-backed securities)[12].

В РФ распространенным видом ипотечных ценных бумаг является *Закладная* [13]. Закладная именуется неэмиссионной ценной бумагой и удостоверяет обязательства по договору об ипотеке и следующие права:

- право владельца закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- право залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнения обязательств.

Рассмотрим механизм действия закладной:



Рисунок 2- Механизм действия закладной

Передача прав по закладной означает передачу прав по обеспеченному ипотекой обязательству. Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные права, в т. ч. права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная может быть заложена путем передачи другому лицу (залогодержателю) в обеспечение обязательства по кредитному договору. Однако, учитывая правовые аспекты действующего законодательства, каждому новому владельцу закладной необходимо доказывать заемщику свое право на получение исполнения по обязательству. В связи с этим, автор предлагает создать систему обязательной регистрации закладной при каждом переходе прав по ней к новому владельцу. Это позволит на каждом этапе четко определять владельца закладной. Особенно при частичном исполнении обязательств по закладной (т.к. должник-залогодатель будет участвовать при отметке, которую будет производить залогодержатель).

Схема ипотечного кредитования с использованием закладной показана на рис.3:

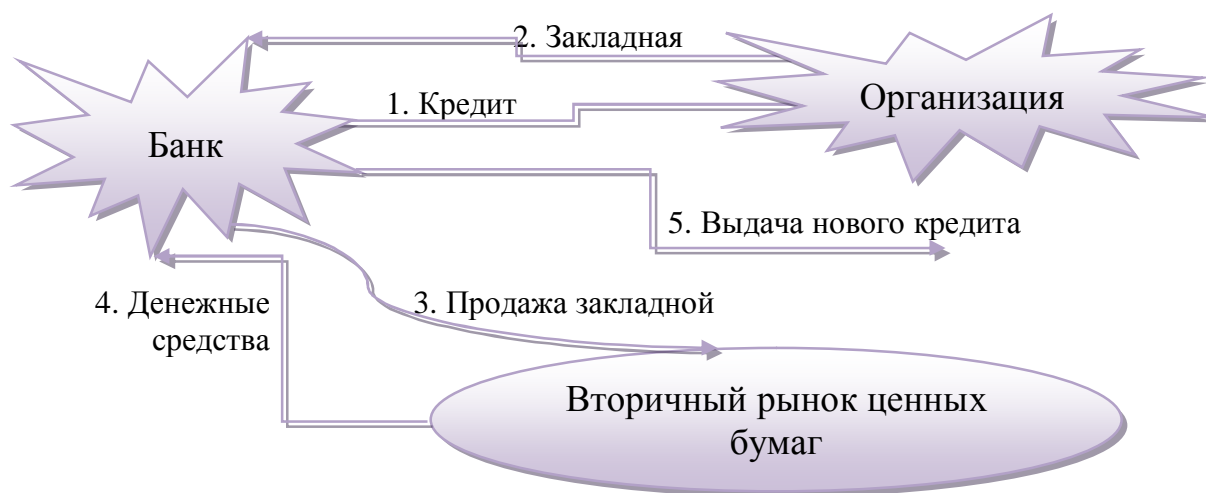


Рисунок 3 – Схема ипотечного кредитования с использованием закладной

При неисполнении (ненадлежащем исполнении) залогодателем своих обязательств по закладной, залогодержатель (индоссат) вправе обратиться за взысканием на заложенное имущество с целью удовлетворения своих требований, а также продать закладные на вторичном рынке ценных бумаг или произвести выкуп закладных через выпуск облигаций. Следовательно, развитию вторичного рынка ценных бумаг будет способствовать использование организацией закладной.

Более того, по мнению В. Качеля и других экономистов, развитие института закладных ипотечного кредитования решит проблему нехватки долгосрочных ресурсов в банках [14]. Поскольку у банка, предоставившего кредит организации, снижается денежный ресурс, возникает необходимость рефинансирования ипотечного кредитования. То есть банк уступает права по ипотечному кредитованию организации взамен получения денежных средств. Для этого выпускаются закладные и размещаются на вторичном рынке ценных бумаг.

Инвестор, приобретая на рынке ценных бумаг ипотечные ценные бумаги, только в этом случае получает ликвидный, обеспеченный финансовый инструмент. Такие ценные бумаги обеспечены собственными гарантиями, пулами ипотечных закладных.

Несмотря на вышесказанное использование закладной, имеет как преимущества, так и недостатки (рис.4).

упрощение процедуры сделки уступки прав требования кредиторам

является предметом залога для обеспечения каких-либо обязательств владельцу закладной

является базовым активом (пулом) с целью выкупа иных ц.б.



возможность не осуществления государственной регистрации нового владельца закладной в качестве залогодержателя

не предусмотрен контроль над наличием, правильностью, своевременностью отметок об исполнении закладной, произведенными кредитором-залогодержателем

проведение андеррайтинга (анализ платеже- и кредитоспособности заемщика) повторно при приобретении закладной

Рисунок 4 – Преимущества и недостатки использования закладной

Подводя итог, следует отметить, что будущее ипотечного кредитования в Республике

Беларусь будет зависеть от эффективного развития института закладных, а это в свою очередь способствует снижению процентных ставок по кредитам, снижает риск невыплаты по обязательству и позволяет рефинансировать ипотечную программу путем следующих направлений:

- покупка закладных напрямую инвестором;
- кредитование под залог закладных;
- приобретение ценных бумаг, выпущенных на основе пулов закладных.

Литература:

1. Ерошенко С.Г. История и эволюция ипотеки // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.park.ru/>
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года № 218-3 (в редакции Закона РБ от 28.12.2009 г. № 96-3) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. – Мн., 2006
3. Закон РБ «О залоге» от 24.11.1993 г. № 2586-XII (в редакции Закона РБ от 22.12.2005 г. № 76-3)
4. Закон РБ «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы» от 16.12.2002 г. № 160-3 (в редакции Закона РБ от 24.12.2007 г. № 299-3)

5. Закон РБ «Об ипотеке» от 20.06.2008 г. № 345 – 3 (в редакции Закона РБ от 04.01.2010 г. № 112-3)
6. Кодекс РБ «О земле» от 23.07. 2008 г. № 425 – 3 (в редакции Закона РБ от 29.12.2009 г. № 73-3)
7. Энгдаль У. ТОП Финансовое цунами: конец того мира, который мы знали//[Электронный ресурс]. – Режим доступа:[www. engolahl. oilgeo-politics.net](http://www.engolahl.oilgeopolitics.net).
8. Демьянов Р. Мировые модели ипотечного кредитования: одноуровневая модель//[Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www. real-tist.ru.docs/82B7B77915A2E450C32573E800773C41.html](http://www.realtist.ru/docs/82B7B77915A2E450C32573E800773C41.html)
9. Покупка недвижимого имущества // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.informkredit.com/vidipkredit.php>
10. Закон РБ от 22.07.2002 №133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним(в редак. Закона РБ от 04.01.2010 №109-3)
11. Виды ипотеки//[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pnzstroy.ru/vidyi-ipoteki.html>
12. Ковалишина Г. В., IFS Ипотечные ценные бумаги. Мировой опыт и российские условия//[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.roman.by/r-7347.html>
13. Бобловская М. Новости ипотеки: закладная уменьшит риски и проценты // Недвижимость Беларуси – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nb.by/>
14. Качеля В .Будущее ипотеки в Беларуси обсуждается на международном форуме в Минске. Электронный ресурс – Режим доступа: <http://news.belta.by/>.
15. Закон Республики Беларусь от 18 октября 1994 г. № 3321– XII "О бухгалтерском учете и отчетности" (с изм. и доп.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 4. – 2/1285.
16. Инструкция по применению Типового плана счетов, утвержденная Постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 мая 2003г. № 189 «Об утверждении Типового плана счетов бухгалтерского учета и Инструкции по применению Типового плана счетов бухгалтерского учета» // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. – Мн., 2006.
17. Электронный ресурс – Режим доступа: <http://http://news.tut.by/economics/>