

позволят создать конкурентные отношения на рынке жилищно-коммунальных услуг.

В конечном итоге выгоду получают все: и государство, поскольку его основной задачей станет социальная защита только малообеспеченных слоев населения, специализированные предприятия в виде прибыли от оказания услуг водоснабжения и водопотребители поскольку установится оптимальное соотношение между ценой и качеством на услуги водоснабжения.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. <http://www.lesagencesdeleau.fr/32metiersdeleau/index.html> - Отчет о качестве воды
2. <http://www.eau-rhin-meuse.fr/observatoire/prixeau/index.htm> - Агентство воды Rhin-Meuse

УДК 336.722.14:332.83(476)

### **Основания привлечения денежных средств граждан при строительстве жилья в Республике Беларусь и их особенности**

Шанюкевич И.В.

(научный руководитель – Шимов В.Н.)

Белорусский государственный экономический университет  
Минск, Беларусь

В настоящее время привлечение денежных средств физических лиц при строительстве жилых домов в Республике Беларусь возможно только на основании [1]:

- 1) договоров создания объектов долевого строительства;
- 2) договоров, предусматривающих строительство жилых помещений в составе организаций застройщиков (жилищно-строительных кооперативов);
- 3) договоров (соглашений), заключаемых между застройщиком (являющимся эмитентом жилищных облигаций) и физическим лицом, предусматривающих обязательства эмитента по строительству жилья владельцам жилищных облигаций.

Ранее договоры граждан с организациями-застройщиками носили самые различные названия: предварительный, подряда, совмест-

ной деятельности, инвестиционный, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа и другое. На практике они нередко заканчивались конфликтными и судебными разбирательствами.

Рассмотрим каждую из ныне действующих схем.

1) Долевое строительство. Основным нормативным документом, регулирующим долевое строительство, является Указ Президента Республики Беларусь №396 от 15.06.2006 [2], который утвердил правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, а также его примерную форму. Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков (граждан, заключивших договор создания объекта долевого строительства с застройщиком) на основании заключенных с ними договоров только при отсутствии у него задолженности по налогам, сборам (пошлинам) и при наличии государственную экспертизу проектной документации, договора строительного подряда, разрешений на производство строительно-монтажных работ, а также опубликования проектной декларации в СМИ.

Существенными условиями договора являются характеристики объекта, срок сдачи в эксплуатацию, цена договора, размер и порядок внесения денежных средств, условия расторжения договора и т.д. Цена объекта может быть фиксированной или неизменной. При коммерческом строительстве жилых домов, как правило, 40% квартир застройщик обязан «продать» гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с использованием льготного кредита «по себестоимости плюс 5% прибыли».

Преимущества долевого строительства: мобилизация средств населения для инвестирования в жилищное строительство с поэтапной оплатой от 1 месяца до 1-2 лет и возможность использования дольщиками банковских кредитов с последующим залогом квартиры; для застройщика это более дешевый финансовый ресурс, чем банковский кредит; возможность внесения изменений в проектную документацию по объекту в ходе строительства.

Недостатки долевого строительства: экономические условия не приемлемы для большинства населения, т.к. не все потенциальные покупатели (особенно малообеспеченные граждане) способны оплатить полную стоимость квартиры в течение срока строительства; существуют возможность конфликтов между дольщиком и за-

стройщиком по поводу окончательной цены и риск потери денег дольщиками; присутствуют срывы графика строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию.

2) Жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК). ЖСК – это организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома и последующей эксплуатации и управления им. ЖСК формируются из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных органов власти до начала строительства, является некоммерческой организацией [3].

Для обеспечения деятельности организации застройщиков ее члены уплачивают вступительный, паевой (при финансировании строительства, реконструкции и т.д.), членский, целевой и дополнительный взносы. Член ЖСК, внесший паевые взносы в полном объеме за жилое помещение, предоставленное ему в пользование, приобретает право собственности на данное помещение. Члены ЖСК не обязаны полностью оплачивать квартиру к окончанию строительства дома. Вселившись, можно продолжать рассчитываться за жилье.

3) Жилищные облигации. Жилищная облигация - это именная ценная бумага, удостоверяющая внесение ее владельцем денежных средств на строительство определённого размера общей площади жилого помещения. Имеет номинальную стоимость в белорусских рублях или иностранной валюте, и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади жилого помещений, который не подлежит изменению; срок обращения, дату погашения, а также указывается количество облигаций в выпуске и объем эмиссии выпуска [4].

Существенными условиями договора с эмитентом являются описание объекта жилищного строительства в соответствии с проектной документацией, размер и порядок внесения денежных средств для приобретения жилищных облигаций, срок исполнения обязательств по договору, в т.ч. передачи помещения эмитентом владельцу облигаций, порядок возврата денежных средств, порядок расторжения договора в случае отчуждения облигаций и другое.

В 2009 году было зарегистрировано 42 выпуска жилищных облигаций на сумму эмиссии 96,2 млрд. рублей (в 2008 г. – 113,4

млрд. руб., в 2007 г. – 39,1 млрд. руб.). По состоянию на 01.01.2010 в обращении находилось 74 выпуска жилищных облигаций общим объемом эмиссии 233,1 млрд. рублей. Это говорит о том, что интерес к жилищным облигациям растет.

Преимущества жилищных облигаций: наличие вторичного рынка, которое обуславливает право продажи облигаций в процессе строительства жилья; в любое время можно погасить облигации по номинальной стоимости (при выходе из долевого строительства инвестор частично теряет денежные средства); минимизация финансовых рисков, т.к. облигации обеспечены банковской гарантией либо страховой защитой в случае неисполнения застройщиком-эмитентом своих обязательств; возможность кредитования инвесторов банками под залог облигаций, что позволяет снизить процентные ставки кредитования.

Недостатки жилищных облигаций: не подлежат льготному кредитованию; ныне приобретение облигаций кредитует только один банк; недостаточная практика использования ценных бумаг.

Данные схемы привлечения денежных средств для коммерческого жилищного строительства ныне реализуются в различных объемах: долевое строительство – около 60%, жилищные облигации – 10%, покупка введенного в эксплуатацию жилья – 30%.

Вышеизложенные схемы привлечения денежных средств для строительства жилья позволили в значительной степени урегулировать между застройщиками и гражданами как экономические, так и социально-правовые отношения. В свою очередь они активизируют инвестиционный климат в жилищной сфере, увеличивает объемы и качество строящегося жилья.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О некоторых вопросах жилищного строительства : Указ Президента Республики Беларусь, 2 июля 2009 г., №367 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.

2. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов : Указ Президента Республики Беларусь, 15 июня 2006г., №396 : в ред. Указа Президента Республики Беларусь, 01 марта 2007г. // Кон-

сультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.

3. О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок : Указ Президента Республики Беларусь, 28 янв. 2008 г., №43 : в ред. Указа Президента Республики Беларусь, 25 июня 2009г. // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.

4. Об утверждении инструкции о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций : Постановление Министерства финансов Республики Беларусь, 10 сен. 2009 г., №115 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.

УДК 69:658.53

### **Результаты диагностики экономического состояния ГПО «Горремавтодор Мингорисполкома»**

Шарапо А.С.

(научный руководитель - Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

ГПО «Горремавтодор Мингорисполкома» учреждено Минским городским исполнительным комитетом. Форма собственности - коммунальная. Предприятие имеет двойную систему подчиненности - Минскому городскому исполнительному комитету и Министерству жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Специфика основного вида деятельности – работы по текущему содержанию объектов городского благоустройства (содержание, текущий, капитальный ремонт и реконструкция дорог, мостов, путепроводов, сетей ливневой канализации, общественных туалетов, малых архитектурных форм, уличная уборка).