

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ Т. В.

Борздова

«__» _____ 2014 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМА ПРИОБРЕТЕНИЯ
ЖИЛЬЯ ПОСРЕДСТВОМ ВЫКУПА ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ**

Выполнил

магистрант специальности

«Управление недвижимостью» _____

Н. С.

Виноградова

Научный руководитель

доцент кафедры управления недвижимостью

канд. экон. наук, доцент _____

Е. Г. Кобзик

Рецензент

доцент кафедры экономической теории

Академии управления при Президенте

Республики Беларусь

канд. экон. наук, доцент _____

В. А. Коврей

Ответственный за нормоконтроль

доцент кафедры управления недвижимостью

канд. экон. наук, доцент _____

Е. Г. Кобзик

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1 ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ	6
1.1 Характеристика жилищных облигаций как инструмента приобретения жилой недвижимости	6
1.2 Процедура государственной регистрации, размещения, обращения и погашения жилищных облигаций	19
1.3 Правовые основы использования жилищных облигаций	28
ГЛАВА 2 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО «ЮНИВЕСТ-М»	34
2.1 Общая финансово-экономическая характеристика деятельности ООО «ЮНИВЕСТ-М»	34
2.2 Анализ механизма приобретения квартир в деловом и жилом миниполисе «Каскад»	37
2.3 Анализ выпусков жилищных облигаций, находящихся в обращении за период 2008-2013 гг. в Республике Беларусь	46
ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ АКТИВИЗАЦИИ ПРИМЕНЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЛИГАЦИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ	52
3.1 Зарубежный опыт использования жилищных облигаций при инвестировании в недвижимость	52
3.2 Рекомендации по усовершенствованию механизма продажи объектов недвижимости посредством выкупа жилищных облигаций	61
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ А Соглашение об организации строительства жилого помещения	73
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Договор размещения (покупки) жилищных облигаций	82
ПРИЛОЖЕНИЕ В Дополнительное соглашение к соглашению об организации строительства жилого помещения	85

ВВЕДЕНИЕ

К наиболее распространенным способам приобретения жилой недвижимости физическими и юридическими лицами в Республике Беларусь можно отнести: покупку за счет собственных сбережений; участие в долевом строительстве; использование жилищных облигаций; ипотечное кредитование и др.

Из выше перечисленных инструментов приобретения жилой недвижимости использование жилищных облигаций является сравнительно новым и мало применяемым на практике способом. В то же время, как показывает изучение международного опыта, в странах Европы это давно установившаяся практика при покупке объектов недвижимости.

Строительные компании Республики Беларусь начинают применять этот способ для привлечения денежных средств у инвесторов, однако сталкиваются с такими проблемами, как: несовершенство законодательной базы в сфере жилищных облигаций; слабое кредитование банками Республики Беларусь под жилищные облигации; обеспечение выпуска жилищных облигаций залогом; неинформированность населения о механизме покупки объектов недвижимости при помощи жилищных облигаций и др.

Целью дипломной работы, исходя из актуальности темы, является разработка практических рекомендаций применения жилищных облигаций на рынке недвижимости в Республике Беларусь.

Исходя из поставленной цели, определены следующие задачи исследования:

- изучить сущность жилищных облигаций и их виды;
- рассмотреть преимущества и недостатки использования жилищных облигаций на рынке недвижимости;
- проанализировать отличительные черты жилищных облигаций от долевого строительства;
- рассмотреть государственную регистрацию, размещение, обращение и погашение жилищных облигаций;
- проанализировать законодательную базу в сфере жилищных облигаций;
- рассмотреть опыт применения жилищных облигаций застройщиками;
- изучить зарубежный опыт применения жилищных облигаций.

Объектом исследования данной дипломной работы является деятельность общества с ограниченной ответственностью «Юнивест-М».

Предмет исследования: жилищные облигации и их место на рынке недвижимости в Республике Беларусь.

В данной работе были использованы следующие методы исследования: сравнительный анализ, индукция, дедукция, математические, графические и другие приемы.

Основными источниками информации при написании работы послужили нормативные правовые акты Республики Беларусь, труды отечественных и зарубежных исследователей: Гриненко С. В., Асаул А. Н., Цыганенко В. С., Балабанов И. Т., Горемыкин В. А., Максимов С. Н., Коваленко Н. С., Петранева Г. К., Романов А. Р., Вольчик В. А., Лукьянцев А. С. и др., а также официальный сайт общества с ограниченной ответственностью «Юниверст-М», различные средства массовой информации и интернет ресурсы.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав и заключения.

Во введении обосновывается выбор темы работы, ее актуальность, определяются цели, задачи, объект и предмет исследования, а также практическая значимость исследования.

В первой главе рассмотрены: сущность жилищных облигаций и ее виды, преимущества и недостатки жилищных облигаций, отличия от долевого строительства, государственная регистрация жилищных облигаций.

Вторая глава посвящена вопросам анализа применения жилищных облигаций эмитентом ООО «Юниверст-М» при реализации объектов недвижимости делового и жилого миниполиса «Каскад».

В третьей главе произведен анализ зарубежного опыта использования жилищных облигаций, а также предложены рекомендации по усовершенствованию законодательной базы в области жилищных облигаций.