

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

УДК 657. 412. 13

УЧЕТ ИПОТЕЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ

*канд. экон. наук, доц. И.И. САПЕГО, С.М. СЕВЕРИНА
(Полоцкий государственный университет)*

Изложен исторический аспект развития ипотечных операций, дано юридическое определение понятия «ипотека», изучено соотношение понятий «основные средства» и «недвижимое имущество», рассмотрено отражение в бухгалтерском учете ипотечных операций и их документальное оформление.

История возникновения института ипотеки изучалась многими отечественными и российскими экономистами и юристами. Так, Т. Козловская и С. Белявский отмечают, что «термин “ипотека” впервые появился в Греции в начале VI века до наших дней и уже тогда был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениям» [4]. Для этого оформлялись обязательства, а на границе, принадлежащей заемщику земельной территории, ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в конкретной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека», отмечались долги, поступающие собственнику земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, которые назывались ипотечными.

Хозяйственные и юридические документы, дошедшие до наших дней, свидетельствуют о том, что в Новом Вавилоне (626 - 539 гг. до н.э.) для получения дополнительного дохода рабовладельцы в залог выдавали как движимое, так и недвижимое имущество. Залогом чаще всего выступали дома или участки земли. Различались два вида залога:

- первый - оставался у должника и переходил к кредитору лишь в случае неуплаты ссуды;
- второй - переходил к кредитору в пользование и доход от него рассматривался как процент за ссуду.

Основным принципом предоставления кредита деловыми домами Нового Вавилона, которые выполняли функции своеобразных первых банков, была его возвратность, которая базировалась на умении ссудозаемщика использовать стоимость в форме недвижимости, приобретенной им за деньги банка, для получения дохода и покрытия всех затрат. То есть ипотека уже в те времена рассматривалась как инструмент капитализации многих производственных факторов, и прежде всего труда и недвижимости.

Многие экономисты считают этот принцип основополагающим и имеющим силу закона. В ипотеке заложен такой механизм, который с помощью экономического рычага позволяет наиболее эффективно перераспределять недвижимость в интересах общества. Природа ипотечного механизма такова, что она позволяет осуществлять постоянный поиск по вовлечению в кругооборот факторов, ранее слабо капитализированных или совсем не капитализированных.

Таким образом, еще до нашей эры экономическая мысль свидетельствовала, что ипотека заставляла «двигаться» недвижимость. С помощью ипотеки происходило перераспределение земли, основных фондов и так далее в собственность тех, кто может и хочет лучше работать, производить больше высококачественной продукции с наименьшими затратами.

Кредитование под залог недвижимого имущества имело место и в Великом княжестве Литовском. В XV в. широкое распространение получило заставное землевладение, т.е. передача недвижимости кредитору в виде обеспечения денежной ссудой, полученной собственником земли. Держатель заставы приобретал право эксплуатации имущества, собирал доходы в виде процентов за выданную ссуду. В этот же период залог недвижимости осуществлялся в форме простой ипотеки, т.е. в виде записи долгов на имущество в судебных книгах без передачи имущества кредитору. Разновидностью ипотеки был «видеркаф», при котором заемщик сохранял право выкупа переданного кредитору имущества [3].

Во второй половине XVIII в., после включения белорусских земель в состав Российской губернии, стали действовать организации ипотечного кредитования: государственный заемный банк, Московская и Петербургская сохранные казны, приказы общественного призрения. Банки осуществляли кредитование дворянства под залог имений вместе с крепостными крестьянами. В середине XIX в. такая практика ипотечного кредитования завела в тупик Российскую губернию, и в 1859 году ипотека казенными банками была прекращена. В этот период завершилась столетняя история ипотечного кредита феодальной России.

В конце XIX - начале XX в. весьма успешно развивались акционерные ипотечные банки, которые выдавали ссуды закладными листами и по просьбе заемщика производили их реализацию. Широкое распространение ипотечного кредита в эти годы объясняется неразвитостью других форм кредита, отсутствием капиталов, необходимых для новых экономических условий.

В 1917 г. в Российской империи существовала развитая кредитно-банковская система долгосрочного ипотечного кредитования, которая имела основательное законодательное обеспечение. Однако к декабрю 1917 г. упраздняются все основные ипотечные банки, так как земля была провозглашена всеобщим достоянием и не могла быть объектом купли-продажи и залога. Все акции, закладные листы и облигации ипотечных банков были аннулированы.

История свидетельствует, что ипотека выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Ее роль может быть особенно заметна для страны в период выхода из экономического и социального кризиса.

Проблемы и сложности развития ипотечного кредитования на постсоветском пространстве имеют исторические и экономические корни.

Ипотечное кредитование представляет собой сложную систему, в состав которой входят четыре субъекта: заемщик, кредитор, инвестор, государство. Роль каждого субъекта в данной системе различна, но для ее процветания необходимо, чтобы все субъекты эффективно взаимодействовали. В роли заемщика мог бы выступать как юридические, так и физические лица. В роли кредитора выступают банки (как специализированные, так и универсальные). Инвесторы предоставляют банкам средства для кредитования заемщиков. Роль государства заключается в том, что оно обеспечивает всем субъектам данной системы условия эффективного функционирования: для банков необходимо уменьшить зону неоправданного риска при выдаче ипотечного кредита, а для заемщика - получить как можно более низкий процент [1].

Безусловно, сама идея ипотечного кредитования несет в себе массу преимуществ как для заемщика, так и для кредитора. Главным положительным моментом для покупателей ипотечных ресурсов является возможность приобретения и использования необходимых активов в настоящее время, в результате чего исчезает неудобство, связанное с аккумулярованием финансовых ресурсов для осуществления дорогостоящих покупок в будущем. Другим позитивным аспектом ипотечного кредитования для заемщика является высокая доля участия кредитора в осуществлении коммерческой сделки. Вместе с очевидными преимуществами ипотечного кредитования существует ряд недостатков. Высокая стоимость недвижимости превращает долговое бремя в семейный бизнес, передающийся от поколения к поколению. По требитель живет под постоянным долговым давлением, которое усугубляется тесной зависимостью между обслуживанием кредита и источником дохода. В случае потери источника дохода заемщик становится неспособным выполнять долговые обязательства и поэтому при потере работы теряет и дом. Такая незащищенность снижает привлекательность ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование содержит ряд недостатков и для кредитора. Главной опасностью для него является возможная готовность заемщика пожертвовать своей «кредитной историей» ради полноправного владения финансовыми ресурсами.

Введение эффективной системы ипотечного кредитования в Беларуси может состояться при наличии соответствующей правовой базы, предполагающей:

- корректировку действующего законодательства о залоге, об учете и отчетности, в отношении семейного законодательства, о банкротстве, о ценных бумагах на соответствие Гражданскому кодексу;
- развитие законодательных основ, нормативно-методического обеспечения функционирования в государстве института ипотеки.

На сегодняшний день основными законодательными актами Республики Беларусь, регулирующими правовые отношения, возникающие при залоге (ипотеке) имущества, являются: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 02.02.2000 г. № 140 «О залоге имущества отдельных юридических лиц»; Постановление Совмина и Нацбанка Республики Беларусь от 07.03.2000 г. № 303/9 «Об утверждении порядка передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита»; Постановление Госкомзема от 03.04.2000 г. № 2 «Об утверждении положения о порядке передачи в залог права аренды земельных участков при ипотеке заданий, сооружений юридическими лицами»; Указ Президента Республики Беларусь от 22.11.2000 г. № 605 «О некоторых мерах по обеспечению государственных интересов при ипотеке предприятия».

Юридическое определение ипотеки дано в статье 38 Закона Республики Беларусь «О залоге». В соответствии с ней ипотекой признается залог земли и недвижимого имущества (предприятий, зданий, сооружений и других объектов), непосредственно связанного с землей. Согласно пункту 2 статьи 315 Гражданского кодекса Республики Беларусь к ипотеке отнесен залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

Таким образом, предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество [4]. Следует отметить, что понятие «основные средства» наиболее емкое, чем понятие «недвижимое имущество».

Недвижимое имущество должно принадлежать организации-залогодателю на праве собственности или хозяйственного ведения. Недвижимое имущество остается на балансе залогодателя и находится в его владении или пользовании. Передача в залог недвижимого имущества оформляется следующими документами:

- договором об ипотеке - составляется в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению (ст. 320 Гражданского кодекса Республики Беларусь) [2]. Договор подлежит обязательной регистрации в Едином реестре прав на недвижимое имущество;
- закладной - именуется ценной бумагой и удостоверяет право владельца на получение денежного обязательства.

Ипотека помимо основного долга обеспечивает возмещение расходов на учреждение и обновление, судебные расходы, расходы на исполнение обязательств, уплату процентов за текущий и два предыдущих года.

Для учета ипотечного обеспечения обязательств, предназначены забалансовые счета:

- у залогодержателя счет 008 «Обеспечение обязательств и платежей полученные»;
- у залогодателя счет 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные».

По дебету этих счетов отражается информация о передаче в залог недвижимости, а по кредиту - возврат залога. Аналитический учет ведется по каждому полученному и выданному обеспечению.

При ипотечных операциях залогодатель или его гарант (авалист) регистрирует и выписывает закладную. Залогодатель учет закладных ведет:

- на пассивных счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»;
- 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам»;
- 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и др., открывая к ним отдельный субсчёт «Закладные выданные».

Залогодержатель учёт закладных ведет в зависимости от типа обеспечиваемых ипотекой требований (хозяйственные, кредитные). В частности, полученные закладные учитываются:

- на счет 58 «Финансовые вложения» как ценные бумаги при получении закладной должника, удостоверяющей обеспечение требований по договору займа;
- счет 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» и другие как средство обеспечения дебиторской задолженности при обеспечении требований по хозяйственному договору (договор поставки, договор подряда);
- счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» при учете процентов.

Рассмотрим отражение ипотечных операций в связи с обеспечением исполнения обязательств (табл. 1,2).

Таблица 1

Учет у залогодателя

Дт	Кт	Содержание хозяйственной операции
009		Передано в залог недвижимое имущество
51	66, 67, 60	Выдана кредитору закладная в связи с обеспечением обязательств по ипотеке
91	66	Начислен процент по займу
66, 67, 60	51	Предъявлена к оплате закладная и возвращен займ и процент залогодержателю
	009	Получен залог, возвращенный залогодателем

Таблица 2

Учет у залогодержателя

Дт	Кт	Содержание хозяйственной операции
008		Получено в залог недвижимое имущество
58	51	От должника получена закладная в связи с предоставлением займа, обеспеченного ипотекой
76	91	Начислен процент по закладной
91	68	Начислены налоги с полученного дохода
91/9	99	Определен финансовый результат
99	91/9	
51	58	Погашена закладная в связи с зачислением на расчетный счет займа
51	76	Начислен процент по закладной
	008	Возврат залогодателю недвижимого имущества
68	51	Перечислены в бюджет налоги

Сведения о выданных и полученных обеспечениях отражаются справочно в форме № 5 приложения к бухгалтерскому балансу.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бонцевич Н.В., Бонцевич Д.Н. Социально-экономическое развитие ипотечного кредитования // Белорусский экономический журнал. - 2004. - № 1. - С. 75 - 84.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь. - Мн.: Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 1999. - 242 с.
2. Грузницкий Ю.Л., Дорох Е.Г. Ипотечный кредит в Беларуси (история зарождения и этапы развития) // Веснік БДЭУ. - 2002. - № 5. - С. 76 - 81.
3. Козловская Т., Белявский С. Ипотека: понятие и проблемы применения в судебной практике, направления совершенствования законодательства // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. - 2005. - № 3. - С. 76 - 87.
4. Лазарова Л.Б. К вопросу о развитии ипотеки // Финансы. - 2004. - № 12. - С. 69.
5. Типовой план счетов бухгалтерского учета: Инструкция по применению Типового плана счетов бухгалтерского учета. - Мн.: Дикта, 2003. - 208 с.