

## **ЖИЛИЩНЫЙ ЛИЗИНГ КАК НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Одной из наиболее актуальных проблем экономики на современном этапе остается удовлетворение жилищных потребностей населения. Реализация государственной жилищной политики предполагает стимулирование развития жилищного строительства, которое является одним из важнейших секторов белорусской экономики. Динамика жилищного строительства обеспечивается притоком жилищных инвестиций. Существующие финансовые инструменты в жилищной сфере не обеспечивают необходимых для роста жилищного строительства объемов инвестиций, что связано с ограниченностью бюджетного финансирования и низким уровнем доступности жилья для некоторых категорий граждан.

В Беларуси продолжается поиск новых финансовых инструментов, способных привлечь инвестиции в жилищную сферу и сделать жилье более доступным для населения. Поэтому разработка новых инструментов финансирования жилищных инвестиций является важной задачей для экономики страны.

Лучшие мировые практики показывают, что в современных условиях эффективным инструментом привлечения инвестиций является лизинг. Однако в финансировании жилищных инвестиций в Беларуси этот механизм не используется. В связи с этим, исследование возможностей и форм применения жилищного лизинга на рынке жилья в нашей стране является актуальной научной проблемой [1].

Не так давно в Республике Беларусь начал действовать институт лизинга жилья, к которому население относится весьма настороженно несмотря на столь «большой» для многих белорусов «квартирный вопрос».

Законодательно приобретение гражданами жилья в лизинг в Республике Беларусь стало возможным еще с осени 2014 года. Так, в абзаце 2 пункта 1.3 Указа Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 года № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности», вступившим в силу с 01.09.2014 года, лизинговая деятельность была определена как предпринимательская деятельность по приобретению лизингодателем в собственность имущества в целях его последующего предоставления за плату во временное владение и пользование не только юридическому, но и физическому лицу. При этом из части 1 статьи 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 года № 218-3, содержащей определение договора лизинга, Законом Республики Беларусь 31.12.2014 года № 226-3 было исключено указание на обязательность использования предмета лизинга лизингополучателем в предпринимательских целях, что ранее ограничивало возможность приобретения жилья в лизинг.

Вместе с тем, несмотря на легальность лизинга жилья в Беларуси с осени 2014 года, предоставление жилья в лизинг в нашей стране до настоящего момента не получило широкого распространения, что неудивительно с учетом того, что одновременно с принятием Указа № 99 не были разработаны правовые нормы, регулирующие лизинг жилья с учетом специфики данных правоотношений и, как следствие, имелось не мало пробелов в правовом регулировании лизинга жилья.

С началом действия Указа Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 года № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности», вступившим в законную силу с 09.10.2017 года, вопросы предоставления жилых помещений в лизинг гражданам получили комплексное регулирование, а лизинговые организации, осуществляющие лизинговую деятельность с жилыми помещениями стали отвечать особым требованиям.

Сущность лизинга заключается в покупке лизинговой организацией жилого помещения (квартиры или жилого дома, новых или со вторичного рынка) и передаче его во владение и пользование физическому лицу. В свою очередь, физическое лицо несет обязанность по уплате в пользу лизинговой организации лизинговых платежей по графику (как правило, ежемесячно) [2]. При этом лизинговые платежи включают стоимость жилья (или часть стоимости), другие расходы лизинговой организации, связанные с покупкой, оформлением и передачей жилья в лизинг, а также вознаграждение лизинговой организации (на практике такие платежи по размеру сравнимы с платежами по кредиту).

Право собственности на жилое помещение у физического лица возникает после уплаты лизинговых платежей в случае уплаты выкупной стоимости (если это предусмотрено договором лизинга) – разницы между полной стоимостью жилья и той частью стоимости, которая была погашена лизинговыми платежами.

Лизинг отличается от кредита прежде всего тем, что право собственности на жильё до окончания срока лизинга будет оставаться за лизингодателем. Но необходимо иметь в виду, что все права владения и пользования полученным жильем передаются лизингополучателю и при выполнении им всех обязательств по договору лизинга никто не может изъять у него это жильё независимо от проблем, которые могут быть у собственника – лизингодателя. После выполнения всех обязательств по договору лизинга со стороны лизингополучателя право собственности обязательно переходит к нему. Кроме того, наличие права собственности у лизингодателя на предмет лизинга позволяет ему не использовать другие обеспечительные механизмы – залог другого имущества, поручительство третьих лиц и др. Но в конечном итоге наличие дополнительного обеспечения со стороны лизингополучателя оговаривается в договоре лизинга. Но, как правило, лизинговые организации в большинстве случаев его не используют.

В лизинге используется более лояльный подход к оценке платежеспособности клиента по сравнению с классическим кредитованием. В составе доходов лизингополучателя будут учтены все источники, будь он наемный сотрудник или индивидуальный предприниматель.

Предметом лизинга по договору лизинга жилья может быть как новое, так и приобретенное на вторичном рынке. Но оно обязательно должно быть уже полностью готовым и зарегистрированным в установленном порядке как жилое помещение. Варианты приобретения жилых помещений для целей его дальнейшей передачи в лизинг на стадии строительства с использованием механизмов долевого строительства и подобных ему инструментов не допускаются [3].

Срок договора лизинга жилья с его последующим выкупом лизингополучателем должен быть не менее одного года. Предельный максимальный срок договора не ограничивается и определяется его условиями по договоренности между лизингодателем и лизингополучателем. Лизингополучателем может быть только одно лицо, с которым заключается договор лизинга. Но при этом надо иметь в виду, что дееспособные совершеннолетние члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения и проживающие в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, несут солидарную с лизингополучателем ответственность по исполнению обязанностей лизингополучателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения, а также иных установленных законодательством обязательств, связанных с владением и использованием жилым помещением.

С жильём, приобретённым в лизинг, можно делать все то, что и с собственной квартирой. Но все нюансы пользования таким жильём прописаны в Указе № 109 от 6 апреля 2017 года. Например, если человек захочет сделать перепланировку, нужно согласовать это с лизинговой компанией. Важно, что все коммунальные платежи оплачиваются по тарифам для физических лиц, хотя в период действия договора квартира будет находиться в собственности юридического лица — лизингодателя [4].

Ситуация на рынке жилья сегодня достаточно напряженная. Далеко не каждый желающий имеет возможность реализовать свое право на жилье. Активное использование механизма жилищного лизинга может стать альтернативой масштабному жилищному кредитованию. В условиях, когда ставки по кредитам неподъемны, лизинг жилья дает гражданам шанс обрести собственный «угол». Именно поэтому государство предприняло соответствующие меры – законодательно регламентировало предоставление финансовой аренды жилья физическим лицам.

Таким образом, следует развивать жилищный лизинг как новый финансовый инструмент жилищного инвестирования, основанный на долгосрочной аренде жилья с правом выкупа, обеспечивающий повышение доступности жилья определенным категориям населения.

Для развития лизинга жилья необходимо дальнейшее развитие нормативного, экономического и организационного обеспечения, соответствующего существу рыночных отношений. Дальнейшим направлением методического обеспечения лизинговой модели в жилищной сфере должна стать разработка методики определения лизинговых платежей, оптимизирующей их ежемесячные суммы, определение механизмов государственной поддержки для лизингополучателей, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также вопросы льготного налогообложения.

#### **Список использованных источников:**

1. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости [Электронный ресурс] / Вестник томского государственного университета. – Томск, 2011. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnyy-lizing-kak-finansovyy-mehanizm-investirovaniya-narynke-zhiloy-nedvizhimosti/viewer>. – Дата доступа: 08.11.2020.
2. Жилье в лизинг: ближайшие перспективы [Электронный ресурс] / Минской областная коллегия адвокатов. – Минск, 2020. – Режим доступа: <http://moka.by/index.php>. – Дата доступа: 08.11.2020.
3. Финансовая грамотность: лизинг жилья – что это? [Электронный ресурс] / ЮрСпектр. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://ilex.by/news/finansovaya-gramotnost-lizing-zhilya-chto-eto/>. – Дата доступа: 08.11.2020.
4. Как покупают жилье в лизинг [Электронный ресурс] / Недвижимость. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2017/12/20/lizing-4>. – Дата доступа: 08.11.2020.