

УДК 332.7

Студ. А. П. Кохнюк

Науч. рук. ассист. О. В. Батура

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ПОКУПКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЛИЗИНГА

Сегодня в Республике Беларуси используются различные инструменты финансирования приобретения недвижимости, одним из которых является лизинг. Дальнейшее развитие лизинга в части совершенствования законодательства и расширения видов инструментов, применяемых в сделках лизинга жилых помещений, предусмотрено стратегией развития лизинговых отношений в Республике Беларусь [1, с.15].

Нормативно-правовое регулирование: с 1 сентября 2014 года вступил в действие указ Президента №99, который дал возможность физическим лицам приобретать жилье в лизинг. 6 апреля 2017 года был разработан и подписан указ Президента №109 «Об изменении указов по вопросам лизинговой деятельности», с принятием которого в Республике Беларусь создана необходимая правовая база для предоставления в лизинг жилых помещений физическим лицам. Этот указ защищает инвестиции граждан через установку порядка возврата денег при расторжении договора; определяет порядок уплаты коммунальных платежей; регулирует взаимоотношения в случае смерти лизингополучателя и банкротства лизингодателя.

Практика в Республике Беларусь: лизинг – это комплекс имущественных и экономических отношений, возникающих в связи с приобретением в собственность имущества и последующей сдачей его во временное пользование за определенную плату.

Механизм финансовой аренды является альтернативой банковскому кредиту на приобретение жилья. В отличие от кредита, когда объект жилой недвижимости сразу оформляется в собственность кредитополучателя, право собственности на объект лизинга переходит лизингополучателю после выплаты последнего фиксированного платежа.

Сегодня на примере компании ООО «АСБ Лизинг» платеж формируется следующим образом: лизинг не предполагает отсрочку уплаты основного долга. Однако процент по лизингу привязан к ставке рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, и равен 10,5% первые 2 года, начиная с 3 года – 12,5%. Договор лизинга

предусматривает фиксированные ежемесячные платежи, а также выплату авансового платежа в размере от 20 до 40% стоимости объекта лизинга и выкупной стоимости, то есть части первоначальной стоимости объекта, отнесенной на последний платеж. Как правило, выкупная стоимость составляет 1% от общей стоимости объекта лизинга. Не предполагается также изменений цены договора от колебаний цен на рынке недвижимости [2].

Учитывая, что лизинг – достаточно новый механизм приобретения имущества для физических лиц, сделать жилье доступнее на настоящий момент ему так и не удалось. Риски граждан, которые возникают в связи с тем, что они не получают права собственности на недвижимость, должны компенсироваться пониженными процентными ставками. Однако лизинговые ставки уступают кредитным лишь на доли процента.

Таким образом, в Республике Беларусь сформировалась материально-правовая база для осуществления лизинговой деятельности, которая позволит развивать инструмент финансовой аренды.

Несмотря на предпринятые попытки внедрения данного механизма, он не получил должного развития в отношении жилой недвижимости. На мой взгляд для дальнейшего развития лизинговых отношений необходимо предпринять ряд мер, таких как: снижение ставки по лизингу жилой недвижимости; популяризация среди населения данного инструмента путем рекламы в СМИ; создание статистической базы для анализа результатов лизинговой деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 28 марта 2017 г. № 229/6 «О стратегии развития финансового рынка Республики Беларусь до 2020 года».

2. Официальный сайт лизинговой компании ООО «АСБ Лизинг» – www.asbleasing.by.