

## ЖИЛИЩНЫЙ ЛИЗИНГ\* КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

**В.Н. Шимов,**

*доктор экономических наук, профессор, ректор Белорусского государственного  
экономического университета,*

**И.В. Шанюкевич,**

*аспирант Белорусского государственного экономического университета*

Строительство жилья, как правило, имеет высокий мультипликативный эффект для экономики страны в целом. Поэтому жилищное строительство вот уже многие годы является важнейшим приоритетом хозяйственного развития, обеспечивающим, с одной стороны, ускоренный рост ВВП, с другой – решение крупной социальной проблемы.

В настоящее время в Республике Беларусь привлечение денежных средств при жилищном строительстве физических лиц возможно в формах долевого строительства, жилищно-строительных кооперативов (в основном, для нуждающихся в улучшении жилищных условий с помощью льготных кредитов) и с использованием жилищных облигаций [1]. Решение так называемого квартирного вопроса осуществляется также через непосредственное приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости (договор купли-продажи). Подобные подходы требуют от дольщика или покупателя платежа за приобретаемое жилье либо в течение достаточно короткого периода времени (до 1,5-2 лет), либо же единовременного, что сложно для большинства граждан. Поэтому при строительстве и приобретении жилья для существенного увеличения сроков оплаты сегодня используются: банковское жилищное кредитование, система строительных сбережений (ОАО «АСБ «Беларусбанк»), кредитование по месту работы и др., а также разрабатывается методология ипотечного кредитования, подготовлен проект Закона Республики Беларусь «О системе жилищных строительных сбережений».

С середины 90-х годов и по настоящее время в Беларуси массовое сознание населения формировалось из посыла, что основным способом улучшения жилищных условий является приобретение жилья в собственность, и в первую очередь с использованием льготных кредитов. Это привело к формированию в обществе стремления домохозяйств, независимо от их материального положения и реальной потребности в улучшении жилищных условий, обязательно «иметь» жилье в собственности. Однако, как показывает мировая и отечественная практика последних лет, государство в силу экономических причин часто бывает не в состоянии продолжать финансировать для своих граждан строительство жилья с льготным кредитованием. Аналогичная ситуация сложилась и в нашей стране. **Возникла необходимость переосмысления процессов, происходящих в жилищной сфере, и формирования новой государственной жилищной экономики и политики.**

В Республике Беларусь сегодня в сфере недвижимости с целью рассрочки платежа используется финансовая аренда (лизинг), но только для приобретения юридическими лицами нежилых объектов. Вместе с тем в мировой практике для повышения уровня доступности жилья в том или ином виде **применяется аренда жилья, в том числе с правом последующего выкупа.** Данная статья и посвящена рассмотрению финансовой аренды (лизинга) жилья как одной из перспективных форм его приобретения с правом проживания с даты заключения соответствующего договора, долгосрочной оплатой и возможностью господдержки, а также с учетом нынешних условий.

\* Аренда жилья с правом выкупа.

В нашей стране законодательной основой регулирования подобной финансовой аренды (лизинга) являются Гражданский Кодекс и Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 4.06.2010 г. № 865, утвердившее «Положение о лизинге» [2]. Последнее регулирует общие экономико-правовые условия и порядок осуществления лизинговой деятельности, а также определяет существенные условия договора лизинга.

По белорусскому законодательству, предметом лизинга может стать любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по установленной классификации к основным фондам. Предмет лизинга является собственностью лизингодателя в течение договора лизинга. Лизинговые платежи включают суммы вознаграждения (дохода) лизингодателя (в виде денежной суммы либо процентной ставки) и возмещения расходов лизингодателя в случае выкупа предмета лизинга, в том числе на: приобретение предмета лизинга; выплату процентов, комиссионных и иных платежей; выпуск ценных бумаг (эмитированных в целях финансирования приобретения предмета лизинга и выплату процентов по ним до и после его передачи в лизинг); привлечение гарантии для обеспечения обязательств лизингодателя; уплату налогов; страхование; текущий и капитальный ремонт предмета лизинга. Лизинг, как финансовый инструмент, нередко оказывается во многом более предпочтительным, чем кредитное финансирование. Например, в отличие от кредита, лизингополучатель может рассчитывать на значительно более гибкие условия по выплатам, при лизинге проще оформление и более длительные сроки финансирования сделки. Положительное решение по лизинговой сделке может приниматься и при наличии отрицательных финансовых показателей у компании.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит госрегистрации и считается заключенным с этого момента (ст. 622 ГК РБ). При этом предусмотрен выкуп арендуемого имущества (ст. 595 ГК РБ) по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором суммы. Од-

новременно определено понятие договора найма-продажи (ст. 471 ГК РБ), по которому «покупатель становится собственником товара с момента его оплаты» [3].

Следовательно, лизинг в Республике Беларусь имеет практику применения, развит в определенной мере законодательно. Наиболее часто объектами лизинга являются: легковые и грузовые автомобили, различное оборудование, нежилая (коммерческая) недвижимость. **Однако в существующей нормативной базе использование финансовой аренды (лизинга) при приобретении жилья для личных и потребительских нужд не предусмотрено, что значительно сужает возможность интенсивного развития жилищного строительства на безэмиссионной основе.**

### *Зарубежный опыт жилищного лизинга*

Как свидетельствует статистика, в некоторых странах доля арендуемого жилья в жилом фонде весьма существенна: в Швейцарии 70% жилого фонда является арендным жильем, Германии – 57, США – 50%; в крупных городах: Берлине – 88%, Вене – 76, Нью-Йорке – 70, Париже – 53, Лондоне – 41% [4]. В большинстве этих стран лизинг жилья отсутствует. Последний законодательно предусмотрен в Чехии, Польше, в Канаде допускается лизинг недвижимости с правом на землю [5].

В Испании Государственное общество по аренде недвижимости (SPA) заключило соглашение сроком на 7 лет с Агентством недвижимости (Gaja Mediterráneo) на аренду 4700 апартаментов с возможностью последующего выкупа. Условия продажи, предлагаемые SPA, заинтересовали не только банковские организации, но и частных владельцев домов: около 18 тысяч собственников уже заключили соглашения с обществом. Многие финансовые организации считают подобные условия удобным инструментом, позволяющим снизить затраты сегодня и реализовать оказавшееся из-за кризиса в собственности испанских банков недвижимое имущество [6].

На Кипре существует схема аренды с правом выкупа имущества, которая содержит условия как договора аренды, так и договора купли-продажи жилой недвижимости. При

этом ежемесячная арендная плата (500–700 евро за квартиру) засчитывается в покупную стоимость и аккумулируется. Первоначальный взнос лизингополучателя составляет 10–20 тыс. евро. По этой схеме выкупная стоимость недвижимости замораживается на 4 года, что учитывается в договоре [7].

В Арабских странах интерес представляет так называемая исламская финансовая модель (исламская ипотека), базирующаяся на принципе разделения рисков: клиент и банк на согласованных условиях разделяют риски любых инвестиций и вместе с тем все прибыли делят между собой. Последнее обусловлено тем, что ислам запрещает те виды банковской деятельности, которые основаны на получении дохода в виде процентов («риба») от ссуды (т. е. попадающие под определение ростовщичества). При этом страхование жизни заемщика и приобретаемой недвижимости является обязательным [8].

Существует три способа исламского финансирования покупки жилья, соответствующих категории «халал» (дозволенно): «махараба» (клиент выбирает недвижимость, после чего обращается к банку, который выкупает это имущество у продавца и перепродает клиенту; последний с момента внесения первоначального взноса и заключения договора приобретает право собственности на недвижимость; в цену перепродажи закладывается прибыль банка и инфляционные издержки), «иджара» (банк приобретает недвижимость и заключает с заемщиком договор аренды; заемщик ежемесячно производит определенные выплаты, часть которых идет на погашение стоимости жилья, а часть рассматривается как арендная плата; выплаты производятся до тех пор, пока сумма не будет равна стоимости недвижимости, и жилье переходит в собственность заемщика) и «мушарака» (в основе лежит принцип совместного владения; банк приобретает недвижимость; первые отчисления заемщика банку рассматриваются как начало участия во владении жильем; доля заемщика во владении имуществом возрастает по мере накопления его платежей на специальном счете в банке) [9]. Таким образом, исламская модель финансирования, применяемая в жилищном кредитовании, сходна с обычной

системой лизинга. Банк, действуя от имени клиента, сам покупает недвижимость. Затем клиент на определенный срок берет у банка эту недвижимость (или ее часть) в аренду и выплачивает сумму, куда входит оплата как определенной части основного долга, так и банковских процентов, до выплаты всей суммы основного долга.

Россия идет несколько иным путем. Так, в г. Москве уже функционирует 5 бездотационных домов жилищного фонда коммерческого использования (всего планируется 23 бездотационных дома, в том числе 15 для молодых семей, общей площадью около 260 тыс. кв. м) [10; 11]. Дома назвали бездотационными, поскольку их жители оплачивают наем жилья, а также его содержание и коммунальные услуги по себестоимости. На эксплуатацию и ремонт таких зданий дотации из бюджета не выделяются. По сути, это доходные дома с нулевой рентабельностью. Ставка найма исчисляется исходя из условий компенсации инвестиционных затрат города как собственника на строительство и реконструкцию данной сети домов. Выкуп жилья не предусмотрен.

Непосредственно финансовая аренда (лизинг) жилья наиболее развита законодательно на Украине, где в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Украины от 25.03.2009 г. № 274 «Об утверждении порядка аренды жилья с выкупом» предприятие-арендодатель имеет право передать физическому лицу – арендатору жилье на срок до 30 лет за определенную плату [12]. Договор аренды жилья с выкупом заключается в письменной форме, подлежит обязательному нотариальному удостоверению и обязательной государственной регистрации, с даты которой считается заключенным. Само понятие «аренда жилья с выкупом» появилось в гражданско-правовых отношениях, когда был принят Закон Украины «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства» от 25.12.2008 г. № 800-VI [13]. Именно этим документом внесены соответствующие изменения в Гражданский кодекс, который был дополнен ст. 1801 «Аренда жилья с выкупом», что однозначно указывает на сферу распространения законода-

тельных новаций – жилье, т. е. недвижимость, предназначенную для проживания физических лиц (ст. 29, ст. 379 ГКУ) [14].

В украинском законодательстве оговорено, что жилье, предоставляемое в аренду с выкупом, на праве собственности принадлежит арендодателю, и поэтому использовать новый вид арендных правоотношений для привлечения инвестиций для жилищного строительства неправомерно. В договоре аренды с выкупом указано на переход «...права собственности на недвижимое имущество... с отлагательными обстоятельствами», т. е. обстоятельствами, имеющими юридическую силу при наступлении предусмотренного в договоре события – «полная уплата арендатором платежей на выкуп жилья», в том числе и при досрочном их погашении по согласию сторон или по решению суда [15]. Ежемесячные платежи квартиросъемщика: арендная плата, коммунальные, на выкуп жилья и вознаграждение арендодателю. Вознаграждение (доход арендодателя) определяется как процентная ставка (исходя из годовых процентов) от платежей на выкуп жилья за фактический период аренды (причем на эти платежи, уплаченные досрочно, вознаграждение арендодателю не начисляется). Оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется арендатором, который имеет право владения и пользования жильем, а также право на регистрацию места жительства по адресу объекта аренды. Арендатор может сдать в субаренду предоставленную ему в аренду квартиру только с письменного согласия арендодателя [16]. В итоге на Украине имеется конкретная законодательная база аренды жилья с выкупом.

***Возможная схема реализации жилищного лизинга в Беларуси***

В нашей стране также предпринимаются попытки внедрения в практику эле-

ментов механизма аренды жилья. Так, в настоящее время Мингорисполком планирует строительство общежитий для медработников, сотрудников милиции и других бюджетников, социального жилья, а также двух арендных «доходных» домов общим количеством на 250 квартир, в которых жилье будет сдаваться государством в наем [17]. На их возведение государственный застройщик (КУП «УКС Мингорисполкома») получит льготные кредиты, а возврат денег впоследствии будет осуществляться за счет арендной платы. Для жильцов этих домов не исключены механизмы поддержки арендной оплаты со стороны государства. В первую очередь это жилье будет арендоваться «бюджетниками» [18].

Сегодня официальная статистика по количеству сданных в наем квартир по г. Минску за 2000–2009 г. свидетельствует об их неуклонном росте (табл. 1). Наблюдается увеличение количества населения столицы, решающего свой жилищный вопрос через аренду жилья, хотя понятно, что данная статистика далеко не полная.

Очевидно, пришло время более активно внедрять в собственную практику различные механизмы аренды жилья.

Мировая практика жилищных отношений показывает, что впоследствии арендаторы часто хотят приобрести арендуемое жилье в собственность. И поэтому, исходя из традиционных преимуществ финансовой аренды при приобретении нежилой (коммерческой) недвижимости, практики лизинговой схемы в нашей стране, а также из имеющегося зарубежного опыта лизинга жилья, по нашему мнению, целесообразно рассмотреть возможности и условия реализации финансовой аренды (лизинга) как специфической формы обеспечения (в том числе приобретения) населения доступным жильем в Республике Беларусь, механизм финансирования которой может стать аль-

Таблица 1

**Количество сданных в наем квартир в г. Минске**

Год	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	На 01.06.2010
Количество, тыс. единиц	8,6	9,8	11,7	14,0	16,3	19,4	22,3	25,4	29,5	31,6	27,1

*Источник.* Составлено по данным инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь.

тернативой льготному кредитованию строительства и приобретения жилья. Последнее крайне актуально в условиях финансовой нестабильности в стране.

Стержнем любой лизинговой сделки является финансовая операция: лизингодатель приобретает (создает) имущество в собственность. По некоторым характеристикам аренда с выкупом не отличается от покупки жилья с привлечением банковского кредита, так как необходимо выплачивать основную сумму задолженности (рыночная стоимость жилья, определенная в договоре) и проценты за пользование кредитом (в данном случае – арендная плата). Важным моментом жилищного лизинга является отсутствие какого-либо риска потери жилья для лизингодателя. Соглашение лизинга не отображается в кредитной истории лизингополучателя и не может стать помехой для банковского кредита, например потребительского.

Лизинг жилья может стать единственной возможностью приобрести жилье теми гражданами, которым банки отказывают в кредитах. Главным условием схемы лизинга является сдача дома в эксплуатацию. В зависимости от стоимости объекта лизингополучателю придется не только подтвердить свои доходы, но и иметь поручителя. Месячная плата будет рассчитываться исходя из общей стоимости жилья, поделенной на количество выплат, плюс проценты. Ставка платежей может быть фиксированной или плавающей. К этим расходам также добавится ежегодная страховка жилья и комиссионные сборы лизингодателя.

Порядок компенсации арендатором расходов арендодателя (страховые платежи, оформление права собственности на недвижимое имущество, госрегистрация обременений недвижимого имущества, оплата нотариальных услуг, оплата коммунальных услуг в случае просрочки арендатором, резерв непредвиденных расходов, связанных с долгами арендатора по обслуживанию жилья) должен определяться договором. Лизингополучатель (арендатор) обязан использовать жилье только для проживания в нем, обеспечивать сохранность жилья, поддерживать его в надлежащем состоянии. Перепланировка и реконструкция жилья

должны производиться только с согласия лизингодателя и в соответствии с законодательством. Поскольку квартирой владеет лизингодатель, а за коммунальные услуги платит лизингополучатель, то в договоре целесообразно предусмотреть наличие некоторого резерва (2-3% от стоимости жилья) на срочное покрытие задолженности лизингополучателя. Этот резерв впоследствии засчитывается в общую стоимость выплат, являясь своеобразной частью начального взноса за жилье. Аренда с выкупом – это особый вид арендных правоотношений. Возможное отчуждение жилья без согласия лизингополучателя ограничивается в органах регистрации. Цена жилья и размер вознаграждения (доходов) арендодателя могут определяться по договоренности сторон. Вместе с тем, если цена в национальной валюте не слишком завышена и договор составлен в интересах обеих сторон, то арендатор сможет выплачивать арендную плату даже досрочно. Если же национальная валюта за время срока действия договора значительно обесценится, то для арендатора схема аренды с выкупом может оказаться еще и довольно выгодной.

Что же касается возможного изменения рыночной стоимости объекта, то механизм регулирования этого вопроса можно предусмотреть в договоре или решать в судебном порядке. Риски жилищного лизинга схожи с рисками банковских кредитов – риск обесценивания национальной валюты и риск резкого увеличения вознаграждения арендодателю. При определении этого вознаграждения возможно использовать процентную ставку от платежа за выкуп жилья. Также в договоре целесообразно предусмотреть пункт об условиях пересмотра арендных платежей в период его действия.

Предметом финансовой аренды может быть квартира или жилой дом. В случае расторжения договора аренды лизингополучатель и другие лица, которые проживают вместе с ним, должны освободить помещение. Лизингополучатель может претендовать на возврат части внесенных им платежей (первоначального взноса, неиспользованного резерва, платежей на выкуп жилья), которая превышает стоимость аренды этого жилья за

фактический период проживания. В случае смерти арендатора все права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику.

Преимущества и недостатки лизинга жилья как для лизингодателя, так и для лизингополучателя представлены в табл. 2.

По мнению авторов, основные условия договора жилищного лизинга (аренды жилья с правом выкупа) могут включать: первоначальный взнос – 10–30% от оценочной стоимости жилья; срок лизинга – 1–15 лет; процентную ставку – ставка рефинансирования; размер арендной платы – 50–60% от рыночной ее стоимости; комиссию услуг лизинговой компании, услуг органов государственной регистрации и технической инвентаризации, оценщиков при подписании договора; ежегодную оплату страховки жилья; погашение (дифференцированными или убывающими по времени платежами); гибкую систему выплат (ежемесячно, поквартально и т. д.); возможность досрочного расторжения договора с погашением остаточной стоимости жилья с приобретением прав собственника без начисления пени; обязанность арендатора использовать жилье только для проживания (субаренда невозможна); механизм перехода собственности к

арендатору или возможность его возврата к арендодателю и др.

**Новизной авторского подхода по сравнению с зарубежной практикой является предложение овеществления исполненных платежей арендатора за выкуп жилья в реальные квадратные метры, а не в форме денежных накоплений.** Таким образом, лизингополучатель будет иметь право ежегодно выкупать часть площади квартиры по оговоренным в договоре условиям. Эти платежи разбиваются, например, на десятилетний временной интервал, и их номинальная стоимость в итоге надежно защищена «через приобретенные квадратные метры» от инфляционного обесценивания и колебаний валютных курсов. Платеж арендатора как бы конвертируется в эквивалент части (доли) квартиры. И впоследствии арендная плата будет начисляться **только** на непогашенную (невыкупленную) часть площади квартиры. При наличии финансовых возможностей можно ускорить график выплат, сократив срок исполнения обязательств и, соответственно, размер арендных платежей, тем самым уменьшив сумму переплаты. Очевидно, что аренда жилья с выкупом сочетает методы долгосрочной

Таблица 2

**Недостатки и преимущества жилищного лизинга**

Недостатки		Преимущества	
Для лизингодателя	Для лизингополучателя	Для лизингодателя	Для лизингополучателя
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Собственные затраты на строительство;</li> <li>- большие сроки окупаемости;</li> <li>- нет выигрыша от повышения остаточной стоимости жилья;</li> <li>- договор заключается только на завершенные объекты;</li> <li>- обязательная регистрация сделки лизинга</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Пользование объектом на правах аренды при долгосрочной оплате стоимости объекта;</li> <li>- право собственности переходит после оплаты стоимости жилья;</li> <li>- отсутствует возможность отказа от выплаты арендных платежей</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постоянный доход;</li> <li>- индексирование оплаты;</li> <li>- отсутствие крупных вложений на поддержание доходов;</li> <li>- сохранение права собственности на жилье на период действия договора;</li> <li>- возможность дальнейшего использования предмета лизинга;</li> <li>- минимальный риск потерять сам предмет лизинга</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не требуется крупных первоначальных затрат;</li> <li>- возможность смены жилья;</li> <li>- удобная схема оплаты;</li> <li>- позволяет получать налоговые льготы;</li> <li>- затраты (например, страхование) может оплачивать лизингодатель;</li> <li>- договор заключается только на завершенные объекты;</li> <li>- объект лизинга предоставляется как товарный кредит с правом его выкупа;</li> <li>- может использоваться в случаях кредитных ограничений и невозможности привлечения для этих целей заемных средств;</li> <li>- отсутствие залога;</li> <li>- ответственность лизинговой компании за качество жилья</li> </ul>

Источник. Авторская разработка.

финансовой аренды (лизинга) и последовательного выкупа всего жилья на фиксированных условиях, что особенно важно при финансовой нестабильности и высоком уровне инфляции. Это позволяет авторам применить термин «лизинг жилья» (жилищный лизинг) в обозначении этой новой специфической формы обеспечения (в том числе приобретения) доступным жильем граждан в Республике Беларусь.

Идея финансового жилищного лизинга проста – скрестить обычную аренду жилья с возможностью его долгосрочного (в рассрочку) приобретения с использованием денежных средств граждан, чтобы сформировать новый финансовый механизм обеспечения жильем с наилучшими социальными и экономическими характеристиками обеих форм. Аренда жилья с выкупом по некоторым характеристикам подобна приобретению жилья в длительную рассрочку. При жилищном лизинге арендатор может оплачивать все лизинговые платежи арендодателю, например, без использования кредита и, соответственно, без потерь на банковские проценты (при необходимости с использованием кредита). Жилищный лизинг дает возможность гражданам увеличивать потребление жилья в репродуктивный период жизни, который, как правило, не совпадает с периодом достижения семьей наибольшего экономического благосостояния. Лизингополучатель приобретает полное право собственности на квартиру только после уплаты арендных платежей в полном объеме. До этого момента распоряжение жильем осуществляет предприятие-арендодатель. В случае же банковского кредита при неоплате кредитором соответствующих платежей, в отличие от жилищного лизинга, его выселение проблематично.

На основании вышеизложенного можно сделать выводы.

1. В настоящее время аренда жилья с правом выкупа (лизинг жилья) может стать одной из перспективных форм приобретения доступного жилья с привлечением денежных средств граждан, длительной рассрочкой платежа и возможностью государственной поддержки. При этом арендатор живет в новой квартире, т. е. сразу физически улучшает жилищные условия сооб-

разно потребностям и финансовым возможностям. Схема лизинга жилья может быть интересна для представителей самых различных социальных категорий и групп, которые вынуждены сегодня арендовать жилье по коммерческим ценам.

2. Создание арендного сектора в жилищном фонде, с учетом права выкупа арендуемого жилья, может рассматриваться и как одна из форм социальных гарантий граждан на улучшение жилищных условий. Например, наличие доступного по стоимости арендного жилья представляется важным фактором, от которого зависит, когда молодые люди смогут покинуть родительский дом (что, в свою очередь, окажет влияние на демографическую ситуацию).

3. В настоящее время существуют объективные предпосылки формирования жилищного лизинга и факторы, воздействующие на его организацию и успешное внедрение в практику. Реализация механизма лизинга в жилищной сфере позволит: улучшить жилищные условия населения; оптимизировать для арендатора и арендодателя ежемесячные суммы платежей; использовать свободные денежные средства на развитие домохозяйства (образование, отдых и т. д.).

4. Для лизинга жилья необходима разработка нормативного, организационного и экономического обеспечения, соответствующего существу лизинговых отношений. Для его успешной реализации должны применяться положения специального законодательства, регулирующего именно лизинговые жилищные правоотношения. Лизинг жилья больше подходит государственно-социальному направлению обеспечения доступным жильем, чем частному бизнесу.

5. Развитие арендного сектора жилья является важным условием упорядочения жилищных отношений в сфере недвижимости, так как расширению спроса на рынке жилья способствует возможность выбора между владением жилья и его коммерческой арендой. При этом необходимо сформировывать такие условия, чтобы потребителю было равно выгодно жить как в собственном, так и в арендуемом жилье. Однако для приведения подобной системы в режим эффективного функциониро-

вания необходимо обеспечить ее регулирование государством, которое позволит уменьшить неопределенность между субъектами лизинга.

6. Дополнительными направлениями стимулирования лизинговых операций в жилищной сфере должны стать: разработка методики определения лизинговых платежей в жилищной сфере, оптимизирующей ежемесячные суммы платежей для арендатора и арендодателя; рассмотрение вопросов льготного налогообложения в случае лизинга жилья (например, предоставление имущественного налогового вычета как в период аренды, так и после оформления правоустанавливающих документов на приобретение квартиры в собственности).

### ЛИТЕРАТУРА

1. *О некоторых вопросах жилищного строительства*: Указ Президента Республики Беларусь, 2 июля 2009 г., № 367 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2009. № 1/10848.
2. *О Положении о лизинге*: Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 4 июня 2010, № 865 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2010. № 5/31986.
3. *Гражданский кодекс Республики Беларусь*: с изм. и доп. по состоянию на 1 сент. 2008 г. 6-е изд., с изм. и доп. Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2008. 656 с.
4. *Санжигиренова Р.К.* Концепция программы «Арендное жилье для молодежи Республики Бурятия» // Материалы Санкт-Петербургского Всероссийского жилищного конгресса. Санкт-Петербург, 22–26 сен. 2010 г. [Электронный ресурс]. 2010. Режим доступа: <http://www.gilforum.ru/images/sann.ppt>. Дата доступа: 21.08.2011.
5. *Шишлянникова О.* Зарубежное законодательство о лизинге // Бюллетень Международной финансовой корпорации [Электронный ресурс]. 2010. Режим доступа: [http://bel.biz/files/ZarubeznoeZakonodatelstvoOLizinge\\_IFC%20article.pdf](http://bel.biz/files/ZarubeznoeZakonodatelstvoOLizinge_IFC%20article.pdf). Дата доступа: 07.03.2011.
6. *Аренда в Испании с правом выкупа* // Ваш дом в Испании. Советы, информация, документы [Электронный ресурс]. 2010. Режим доступа: [http://www.lawru.com/2010/11/20/arenda\\_vyкуп/](http://www.lawru.com/2010/11/20/arenda_vyкуп/). Дата доступа: 07.03.2011.
7. *Аренда с правом выкупа* // Недвижимость на Кипре [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: <http://pafosestate.ru/nedvmes/-1.html>. Дата доступа: 20.08.2011.
8. *Islamic Morgages / Halal Mortgages* // Islamic Morgages.co.uk [Electronic resource]. 2010. Mode of access: <http://www.islamicmortgages.co.uk>. Date of access: 27.03.2010.
9. *Беккин Р.И.* Исламская ипотека и ее современные модификации // Проблемы современной экономики [Электронный ресурс]. 2007. Режим доступа: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1289>. Дата доступа: 27.03.2010.
10. *О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма*: Постановление Правительства Москвы, 5 авг. 2006, № 708-ПП; в ред. Постановления Правительства Москвы от 11.05.2010 // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2008. № 47.
11. *Бездотационные дома жилищного фонда города Москвы* // Департамент жилищной политики [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: <http://housing.mos.ru/dmghtml/arenda/bdd.html>. Дата доступа: 06.03.2011.
12. *Об утверждении порядка аренды жилья с выкупом*: Постановление Кабинета Министров Украины, 26 марта 2009, № 274 // Офіційний вісник України. 2009. № 223. Ст. 754.
13. *О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства* / Закон Верховной Рады Украины, 25 дек. 2008, № 800-VI // Офіційний вісник України. 2009. № 1. Ст. 10.
14. *Аренда жилья с выкупом: реальность или иллюзия?* // Информационный ресурс [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: [http://www.promobud.ua/news\\_N1962.htm](http://www.promobud.ua/news_N1962.htm). Дата доступа: 07.03.2011.
15. *Гражданский кодекс Украины*, 16 янв. 2003, № 435-IV // Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
16. *Голошевич И.* Аренда с выкупом: законности – больше, и что?... // Бухгалтерия [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: <http://www.buhgalteria.com.ua/Hit.html?id=2137>. Дата доступа: 07.03.2011.
17. *Филиппович А.* Геометрия квадрата // Минский курьер. 2011. 22 июля. С. 2.
18. *Полосмак А.* Неплохой вариант // Портал Беларусь Сегодня [Электронный ресурс]. 2011. Режим доступа: <http://www.sb.by/post/112771/>. Дата доступа: 18.02.2011.

Материал поступил 12.09.2011 г.