

Шанюкевич И. В.

Белорусский национальный технический университет

Правовые условия для приобретения гражданами недвижимого имущества на условиях лизинга как для предпринимательских, так и для иных целей были созданы еще в 2014 году. Однако только 06.04.2017 г. был принят Указ Президента Республики Беларусь №109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности», дополненный Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь. Данный нормативно-правовой документ регулирует отношения, возникающие в рамках заключения и исполнения договоров лизинга жилого помещения, а также создает необходимые условия для осуществления лизинговыми организациями деятельности по передаче в лизинг жилых домов и квартир. Соответственно права и интересы граждан, являющихся лизингополучателями по договорам лизинга жилья (и членов их семей, проживающих совместно с ними), на владение и пользование жилыми помещениями и последующий выкуп объекта лизинга защищены действующим законодательством.

Лизинг жилья является одной из перспективных способов приобретения доступного жилья с привлечением денежных средств граждан, длительной рассрочкой платежа и возможностью государственной поддержки. Так как предмет лизинга находится в собственности лизингодателя, то существует определенная защищенность лизинговых компаний от недобросовестных плательщиков, что позволит им устанавливать более низкие процентные ставки. Также механизм лизинга подразумевает гибкость в плане оценки платежеспособности лизингополучателя. Однако лизинговые компании должны платить НДС, что сдерживает развитие лизинговых отношений с физическими лицами. Исключение НДС из стоимости предмета лизинга, передаваемого физическим лицам, обеспечит конкурентоспособность этого инструмента долгосрочного финансирования. Для развития лизинга жилья необходимо дальнейшее развитие нормативного, экономического и организационного обеспечения, соответствующего существу лизинговых отношений. Дальнейшим направлением методического обеспечения лизинга жилых помещений в Республике Беларусь должны стать: разработка методики определения лизинговых платежей, оптимизирующей их ежемесячные суммы; определение механизмов государственной поддержки для лизингополучателей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; а также вопросы налогообложения.