

РАЗВИТИЕ ЛИЗИНГА ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В статье рассматривается жилищный лизинг как способ приобретения жилья для граждан. Определена актуальность жилищного лизинга в современных экономических условиях и изложено действующее нормативно-правовое регулирование правоотношений между лизингодателем и лизингополучателем. Авторами предлагается модель лизинга жилья, а также овеществление исполненных платежей лизингополучателя за выкуп жилья в реальные квадратные метры, а не в форме денежных накоплений. Сформулированы выводы и даны рекомендации по дальнейшему развитию жилищного лизинга.

Ключевые слова: лизинг жилья, жилищная политика, жилое помещение, договор лизинга жилого помещения, модель лизинга

УДК 332.855.1(476)

Шанюкевич Ирина Викторовна (shanira@rambler.ru), кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики строительства, Белорусский национальный технический университет (Минск, Беларусь).

Шанюкевич Виктор Абрамович (shaniukevich@gmail.com), кандидат психологических наук, доцент кафедры организации строительства и управления недвижимостью, Белорусский национальный технический университет (Минск, Беларусь) +375296843810.

Введение

Строительство жилья имеет высокий мультипликативный эффект для экономики любой страны в целом. В Республике Беларусь с середины 1990-х годов у населения формировалось стремление обязательно обладать правом собственности на жильё и, в первую очередь, за счет государственных ресурсов (приватизации и льготного кредитования). Так на 1 января 2017 года в Республике Беларусь 93,9% жилищного фонда находится в частной собственности (Жилищный фонд Республики Беларусь, 2017). Подобные показатели в Румынии – 96,4%, Словакии – 90,3%, Литве – 89,4%, Венгрии – 86,3%, Польше – 83,5% (List of countries by home ownership rate, 2017).

Однако в период 2012-2017 годах в Республике Беларусь согласно общей концепции развития экономики страны объемы государственной поддержки населения при решении жилищного вопроса начали значительно сокращаться. Одновременно банковские кредитные продукты стали менее доступны для большинства домохозяйств, упали объемы продаж у застройщиков. Поэтому в вопросах финансирования жилищного строительства важнейшим стала необходимость активного привлечения денежных средств граждан.

Вместе с тем, в Швейцарии арендуется 55,5% жилого фонда, в Германии – 47,5%, США – 36,3% (List of countries by home ownership rate, 2017). Как показывает анализ зарубежной практики (например, Хорватии, Болгарии, США, Испании, Кипра и др.) жилищный лизинг является реальным способом увеличения доступности жилья для населения.

Авторами и ранее актуализировались вопросы жилищного лизинга, как в научных публикациях (Шимов, Шанюкевич 2011, с. 24-31) / (Шанюкевич 2011а, с. 35-45) / (Шанюкевич 2013, с. 119-124), так и при практическом применении авторских предложений (например, Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь 17 мая 2012 года была дана справка о практическом использовании результатов диссертационного исследования одного из авторов (Шанюкевич 2012, 21 с.), в том числе и по вопросам лизинга жилья).

Таким образом, в настоящее время возникла необходимость переосмысления процессов, происходящих в жилищной сфере, и формирования новой государственной жилищной экономики и политики на основе минимизации участия государства, активизации внебюджетных источников финансирования и при этом сохранения возможности приобретения жилья в собственность.

Нормативно-правовое регулирование

В Республике Беларусь законодательной основой регулирования финансовой аренды (лизинга) является Гражданский Кодекс (ст. 636-641). По оценке Всемирного банка, Гражданский кодекс Беларуси в части лизинга соответствует международным стандартам передовой практики. Законотворческая деятельность по лизинговой отрасли осуществляется с учетом Конвенции о международном финансовом лизинге и Конвенции о межгосударственном лизинге, подписантами которых является и Беларусь.

Передача имущества, в том числе и недвижимости, в лизинг физическим лицам впервые разрешена в Беларуси с 1 сентября 2014 года Указом № 99 от 25 февраля 2014 года «О вопросах регулирования лизинговой деятельности». Данным документом была определена лизинговая деятельность как предпринимательская деятельность по приобретению лизингодателем в собственность имущества в целях его последующего предоставления за плату во временное владение и пользование юридическому или физическому лицу.

Постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь №526 от 18 августа 2014 года "Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности" были даны понятия "выкупная стоимость предмета лизинга", "инвестиционные расходы лизингодателя", а также в целях защиты прав и законных интересов лизингополучателей – физических лиц данными правилами предусмотрена обязанность лизингодателя размещать в доступных для них местах определенный объем информации об условиях заключения договора лизинга, в частности о стоимости предмета лизинга, размерах, сроках и порядке уплаты лизинговых платежей, размере вознаграждения лизингодателя либо порядке его определения и т.д.

В целях развития лизинговой деятельности принято постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 9 августа 2016 года № 432 «О внесении дополнений и изменений в Правила осуществления лизинговой деятельности» от 18 августа 2014 года

№ 526, которым уточнены правила осуществления лизинговой деятельности. Одной из новаций постановления является снятие ограничения на получение в лизинг имущества юридическими лицами исключительно для использования в предпринимательской деятельности. В итоге были созданы необходимые правовые условия для развития лизинга, при которых появилась возможность приобретать имущество как для предпринимательских целей, так и не для предпринимательских целей (например, приобретать в лизинг жилые помещения для проживания своих сотрудников).

В Республике Беларусь важнейшим этапом совершенствования и комплексного регулирования лизинговой деятельности, а также более широкого применения гражданами лизинга для решения своих жилищных вопросов стало принятие Указа Президента Республики Беларусь №109 от 6 апреля 2017 года «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности» (далее – Указ №109). Данный Указ №109 дополнен Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, которое определило особенности порядка и условий заключения, исполнения и расторжения договоров лизинга жилья, а также условия осуществления лизинговой деятельности с ним.

Действительно Указом № 109 созданы необходимые условия повышения доступности жилья для граждан, являющихся лизингополучателями по договорам лизинга жилья (и членов их семей, проживающих совместно с ними) и не обладающими достаточными средствами для приобретения квартир или домов в собственность за счет собственных средств. При этом жилье не может использоваться для предпринимательской деятельности. В документе определены ряд понятий, в том числе и договора лизинга жилого помещения, представляющего собой договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – жилое помещение).

Согласно Указу №109 организация, осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями, должна иметь уставный фонд не менее 250 тыс. руб. и собственный капитал не менее 2,5 млн. руб. и быть включена Национальным банком Республики Беларусь в реестр лизинговых организаций, а также обязана предоставлять отчетность и иную информацию в Национальный банк. При этом регламентированы дополнительные требования к финансовой устойчивости лизинговой организации, претендующей на право заключения договоров лизинга жилья, и требования к руководителю. Лизингополучателями жилого помещения могут быть только граждане Беларуси или лица без гражданства, постоянно проживающие в Беларуси. Закрепление в договоре лизинга условий, предусматривающих для лизингополучателя ограничения либо запрет на досрочное погашение лизинговых платежей и (или) выкупной стоимости, не допускается. Договоры лизинга жилого помещения и дополнительные соглашения к ним регистрируют местные исполнительные и распорядительные органы.

Несмотря на то, что в период действия договора лизинга квартира будет находиться в собственности лизинговой организации, Указом № 109 установлено, что граждане (лизингополучатели) будут оплачивать коммунальные платежи по тарифам, установленным для физиче-

ских лиц (а не юридических лиц - лизингодателей, как это происходило ранее). Лизингополучатель имеет право без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и лизингодателя предоставить право владения и пользования жилым помещением своим супругу (супруге), родителям и детям. Дееспособные совершеннолетние члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения и проживающие в жилом помещении несут солидарную с лизингополучателем ответственность по исполнению обязанностей лизингополучателя.

В целях снижения рисков увеличения финансовой нагрузки на граждан-лизингополучателей в период действия договора лизинга по Указу №109 не допускается увеличение лизинговыми организациями лизинговых платежей и стоимости предмета лизинга по договору при увеличении рыночной стоимости жилых помещений, ставок аренды по аналогичным жилым помещениям, а также иных обстоятельствах, прямо не влияющих на увеличение инвестиционных расходов лизингодателя по договору лизинга. Обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей должны быть выражены в белорусских рублях. В случае установления в договоре лизинга жилого помещения обязанности по уплате лизинговых платежей в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, сумма подлежащего уплате лизингового платежа или выкупной стоимости предмета лизинга определяется по официальному курсу белорусского рубля по отношению к иностранной валюте, установленному Национальным банком на дату платежа.

По Указу №109 законодательно регулируются финансовые аспекты при досрочном расторжении договоров лизинга жилья, в том числе, по вине любой из сторон. В случае расторжения договора лизинга жилого помещения, предусматривающего выкуп предмета лизинга, и возврата лизингодателю предмета лизинга, если на дату возникновения данного обстоятельства в составе уплаченных лизингополучателем лизинговых платежей возмещено 50% и более стоимости предмета лизинга, расчеты между сторонами договора производятся в следующем порядке:

а) на дату возврата лизингодателю жилого помещения определяется их рыночная стоимость, исходя из оценки фактического состояния этого имущества и с учетом сложившихся цен на рынке недвижимости на аналогичные (сопоставимые) объекты. Рыночная стоимость может определяться по соглашению сторон на основе внутренней либо независимой оценки.

б) лизингодатель обязан возместить лизингополучателю сумму, составляющую разницу между рыночной стоимостью предмета лизинга и суммой не возмещенных в составе лизинговых платежей, в том числе, уплаченных в качестве аванса, инвестиционных расходов лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга по договору лизинга жилого помещения.

Указом №109 внесены также изменения в Положение об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 года № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений", а именно: гражданин, заключивший договор лизинга жилого помещения, может состоять на учете нуждающихся в

улучшении жилищных условий, пока не завершит лизинговые выплаты и не получит в собственность это жилое помещение.

Таким образом, в настоящее время содержание лизинга достаточно многогранно, а возможности и функции (инвестиционная, финансовая, сбытовая, налоговых льгот и др.) гораздо шире, чем у иных источников финансирования улучшения жилищных условий населения.

В настоящее время наиболее активным лизингодателем в Республике Беларусь является ООО «АСБ Лизинг», которое за 2016 год заключило с физическими лицами в сегменте «здания и сооружения» 50 договоров на общую стоимость предметов лизинга в 5,75 млн. рублей (Шиманович, Цыбулько, 2017, с. 24). Договор лизинга на приобретение «новой квартиры» с правоустанавливающими документами от застройщика в ООО «АСБ Лизинг» заключается на максимальный срок до 20 лет. Ставка на первые два года фиксированная и соответствует ставке рефинансирования Национального банка Республики Беларусь — 13% годовых, а начиная с третьего года выплат ставка рефинансирования плюс 2 процентных пункта. Авансовый платеж составляет 20% от стоимости жилья. Выкупная стоимость — 1% от стоимости. Досрочный выкуп возможен, но не ранее 12 месяцев с пересчетом дохода лизингодателя исходя из фактического срока пользования. При оформлении договора должно быть не менее одного платежеспособного поручителя (физическое и/или юридическое лицо). Необходимо страхование от всех видов возможного ущерба и ответственности перед жильцами. Возможно погашение стоимости предмета лизинга в 1-ом лизинговом платеже в большей сумме (Официальный сайт ООО «АСБ Лизинг», 2017).

Предложения

Изучение лизинговой схемы жилой недвижимости позволяет авторам предложить методические подходы по развитию лизинга жилья в стране с активизацией привлечения денежных средств населения по обеспечению его жильем и, при необходимости, государственной поддержки некоторых категорий граждан.

Отличительной особенностью авторской модели жилищного лизинга является овеществление исполненных платежей лизингополучателя за выкуп жилья в реальные квадратные метры жилого помещения, например, в форме жилищных сертификатов (1 кв.м равен одному сертификату), а не в виде денежных накоплений. То есть лизингополучатель будет иметь право ежегодно выкупать часть площади квартиры по оговоренным в договоре условиям, а последующие платежи будет начисляться только на непогашенную (невывкупленную) часть площади квартиры. Платеж лизингополучателя как бы конвертируется в эквивалент части (доли) квартиры. Предлагается также предоставить лизингополучателю возможность в случае расторжения договора продажи жилищных сертификатов как лизингодателю, так и на вторичном рынке. Авторская модель лизинга жилья схематично представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 - Модель лизинга жилья

Жилищный лизинг подобен приобретению жилья в длительную рассрочку, при этом лизингополучатель может оплачивать лизинговые платежи как с использованием кредита, так и без него (соответственно, без потерь на банковские проценты). В случае же использования банковского кредита при приобретении жилья и впоследствии неоплате кредитором соответствующих платежей, в отличие от жилищного лизинга, его выселение проблематично. Развитие лизинга жилья является важным фактором упорядочения жилищных отношений. При этом необходимо сформировывать такие условия, чтобы потребителю было равновыгодно жить как в собственном, так и в арендуемом жилье. Жилищный лизинг также дает возможность гражданам увеличивать потребление жилья в репродуктивный период жизни (молодые семьи), который, как правило, не совпадает с периодом достижения семьей наибольшего экономического благосостояния.

Дополнительным ресурсом, по мнению авторов, расширения жилищного лизинга и соответственно уменьшения лизинговых платежей может быть финансирование деятельности лизинговых компаний из внешних и внутренних источников путем секьюритизации лизинговых сделок. Выпуск долговых ценных бумаг, обеспеченных активами лизинговых компаний, объектами жилой недвижимости и прочим обеспечением может снизить размер процентной ставки по лизингу на 2-3%. На практике можно рефинансировать до 90% стоимости основных средств, переданных в лизинг по соответствующим контрактам.

Особенно это актуально в связи с принятием Указа № 154 от 11 мая 2017 года «О финансировании коммерческих организаций под уступку прав (требований)», в котором предусматривается преобразование различных видов денежных обязательств (образующихся как в банковской сфере, так и в реальном секторе экономики) в ценные бумаги путем секьюритизации. В качестве таких денежных обязательств могут выступать обязательства по кредитным договорам, договорам лизинга и иные виды дебиторской задолженности (основные положения данного указа вступают в силу с 1 июля 2018 года).

В рыночной экономике, как известно, важнейшей составляющей жилищной мобильности является жилищная фильтрация, которая представляет собой процесс последовательного перехода жилых помещений, теряющих свои потребительские качества в течение срока службы, в результате морального и физического износа, от пользователей с большими доходами к пользователям с меньшими доходами. Фильтрация стимулируется посредством воспроизводства жилища, потребительские качества которого выше, чем у ранее построенного. Фильтрация приводит к возникновению жилищных цепочек (Сидоренко, Шанюкевич 2011, с. 106-117). Безусловно, лизинг жилья будет способствовать активизации жилищной фильтрации, и в конечном итоге жилищной мобильности.

Заключение

1. Лизинг жилья является одной из перспективных способов приобретения доступного жилья с привлечением денежных средств граждан, длительной рассрочкой платежа и возможностью государственной поддержки. При этом лизингополучатель живет в новой квартире, то есть сразу физически улучшает жилищные условия согласно потребностям и финансовым возможностям, а также более бережно относится к жилью, которое в будущем может стать его собственным. Так как предмет лизинга находится в собственности лизингодателя, в этой связи существует более высокая защищенность лизинговых компаний от недобросовестных плательщиков, что позволит им устанавливать более низкие процентные ставки и соответственно приобретение жилья становится более доступным. Лизинг жилья должен иметь государственно-социальное направление обеспечения доступным жильем, а также быть как альтернатива кредитам, в том числе льготным.

2. Лизинг может обходиться дороже, чем банковский кредит (особенно если сделки финансируются за счет кредитных ресурсов лизингодателей), но он более доступен. Также механизм лизинга подразумевает гибкость в плане оценки платежеспособности лизингополучателя – учитываются совокупные доходы членов всей его семьи, которые будут проживать в жилом помещении, передаваемом в лизинг. Приобретение жилья в лизинг востребовано в случаях, когда традиционные кредитные механизмы покупки жилья не могут быть использованы по причине их недоступности для определенных групп населения (например, высококорисковые потребители, которые не могут или не желают официально подтвердить свой доход, отказываются от страховых программ).

3. Отличительной особенностью авторской модели лизинга жилья по сравнению с зарубежной и отечественной практиках является овеществление исполненных платежей лизингополучателя в реальные квадратные метры площади жилья, а не в виде накоплений денежных средств, (что очень эффективно в нестационарных экономических средах), а также способствует уверенности лизингополучателя и лизингодателя в благоприятном исходе договора лизинга, и уменьшаются платежи. При этом их номинальная стоимость в итоге (через приобретенные квадратные метры) защищена от инфляционного обесценивания и колебаний валютных курсов.

4. Лизинговые компании должны платить НДС, поэтому для них квартиры будут на 20% дороже, что является сдерживающим фактором для развития лизинга с физическими лицами. Исключение НДС

из стоимости предмета лизинга, передаваемого физическим лицам, обеспечит конкурентоспособность этого инструмента долгосрочного финансирования по сравнению с кредитованием. Данная мера существенно повысит для физических лиц доступность долгосрочного финансирования приобретения социально значимого предмета пользования - жилья.

5. Для развития лизинга жилья необходимо дальнейшее развитие нормативного, экономического и организационного обеспечения, соответствующего существу лизинговых 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 учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также вопросы льготного налогообложения.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Жилищный фонд Республики Беларусь. Официальный сайт Национального статистического комитета Республики Беларусь. URL: http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/zhilischnye-usloviya/godovye-dannye_4/zhilischnyi-fond-respubliki-belarus/ (дата обращения 29.04.2017).

2. List of countries by home ownership rate. Wikipedia: the Free Encyclopedia. URL: https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_by_home_ownership_rate (дата обращения 29.04.2017).

3. Шимов В.Н., Шанюкевич И.В. Жилищный лизинг как инструмент повышения доступности жилья // Белорусский экономический журнал, 2011. - № 4. - С. 24-31.

4. Шанюкевич И.В. Жилищный лизинг как перспективная форма обеспечения населения жильем // Жилищная экономика, 2011. - № 2. - С. 35-45.

5. Шанюкевич И.В. Лизинг жилой недвижимости: опыт, модель и развитие // Проблемы современной экономики: глобальный, национальный и региональный контекст: сб. науч. ст.: в 2 ч. / ГрГУ им. Я. Купалы — Гродно: ГрГУ, 2013. - Ч. 1. - С. 119-124.

6. Шанюкевич И.В. Организация и экономические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости (на примере г. Минска); Учреждение образования "Белорусский государственный экономический университет": автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Минск, 2012. - 21 с.

7. Шиманович С.В., Цыбулько А.И. Белорусский рынок лизинга. Обзор 2016 г. URL: <https://leasing-belarus.by/wp-content/uploads/2015/10/beloruskij-rynok-lizinga-obzor-2016-g..pdf> (дата обращения 29.04.2017).

8. Официальный сайт ООО «АСБ Лизинг». URL: <http://www.asbleasing.by/for-individuals/httpwwwasbleasingbysale1> (дата обращения 29.04.2017).

9. Сидоренко А.Д., Шанюкевич И.В. Жилищная политика: социальная и экономическая эффективность, перспективные направления трансформации // Белорусский экономический журнал, 2011. - № 3. - С. 106-117.

IRINA SHANIUKEVICH, VIKTOR SHANIUKEVICH

DEVELOPMENT OF HOUSING LEASING IN THE REPUBLIC OF BELARUS

Authors affiliation. Irina Shaniukevich (shanira@rambler.ru), PhD, Associate professor of the Department of Economics in Civil Engineering of the Belarusian National Technical University (Minsk, Belarus). Viktor Shaniukevich (shaniukevich@gmail.com), PhD, Associate professor of the Department of Organization of Construction Industry and Real Estate Management of the Belarusian National Technical University

Abstract. In the article a housing leasing is considered as a way of purchasing of accommodation for citizens. The relevance of housing leasing is defined in today's economic conditions and current legal regulation of relations between a lessor and a lessee is stated. The authors offer the model of housing leasing and objectification of the executed payments of a lessee for the purchasing of accommodation in real square meters, but not in the form of cash savings. Conclusions are made and recommendations of further development of housing leasing are given.

Keywords: a housing leasing, housing policy, living quarters, a housing leasing agreement, a leasing model.

UDK 332.855.1(476)

Статья поступила в редакцию 3.05.2017г.