

Лизинг недвижимости

Костикова Г.Д.

Белорусский национальный технический университет

С 1 сентября 2014 года в Беларуси вступил в силу указ № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности». Одним из основных новшеств документа является то, что лизингополучателями смогут выступать не только юридические, но и физические лица.

Лизинг — это долгосрочная аренда имущества с последующим правом выкупа. Так что к концу договора предмет лизинга может перейти во владение лизингополучателя без существенных доплат. При обращении в лизинговую компанию — стать собственником жилья можно только после полного расчета с лизингодателем.

До этого времени полноправным собственником жилого помещения будет являться лизинговая компания, но лизингополучатель приобретает все права владения и пользования жилым помещением и может в полной мере извлекать вытекающие из них выгоды. В случае же неуплаты платежей (кредитных или лизинговых) жилье может быть изъято у недобросовестного плательщика как при пользовании кредитом, так и при лизинге.

Основными преимуществами приобретения недвижимости в лизинг являются: объект лизинга в течение срока действия договора лизинга не подлежит переоценке (что очень актуально на фоне ежегодного роста цен на недвижимость и аренду помещений); залогом является приобретаемый объект недвижимости (в случае привлечения кредита для покупки недвижимости у предприятий не хватает имущества для обеспечения сделки на такую сумму). Лизинг позволит многим решить свой квартирный вопрос. Квартира в лизинг может быть до 25% дешевле квартиры, купленной с привлечением 40%-ного кредита в национальной валюте. К рыночной стоимости квартиры прибавляется лишь лизинговая ставка — прогнозируется до 15%, — которая состоит из вознаграждения лизингодателю плюс, если он брал кредит, ставка по кредиту.

В Беларуси для успешной реализации возможностей лизинга для физических лиц необходимо отменить налог на добавленную стоимость при предоставлении в лизинг имущества физлицам. По состоянию на 01.05.2016 г. соответствующих изменений в законодательную базу не внесено. Поэтому основную задачу указа №99 — оказать помощь гражданам в решении очень острой жилищной проблемы пока реализовать не представляется возможным.