

5. Расчёт стоимости быстровозводимого здания [Электронный ресурс] // Официальный сайт завода быстровозводимых зданий «Агрострой». – Режим доступа: <http://агрострой.рф/calculator-stoimosti/#print> – Дата доступа: 18.11.2017.

6. Асик (ASIC) для майнинга криптовалюты [Электронный ресурс] // Официальный сайт Bitcoin GID. – Режим доступа: <http://bitcoingid.ru/dobicha-cryptocurrency/mining-asic/asic-dlya-maininga-kriptoalyuty.html> – Дата доступа: 18.11.2017

7. Калькулятор Bitcoin [Электронный ресурс] // Официальный сайт Asic Trade. – Режим доступа: <https://asictrade.com/calc.html> – Дата доступа: 18.11.2017

8. Конвертер валют: биткоин – доллар Bitcoin [Электронный ресурс] // Finanz.ru. – Режим доступа: <http://www.finanz.ru/konverter-valut/bitkoyn-dollar-ssha> – Дата доступа 19.11.2017

9. Официальный курс белорусского рубля по отношению к иностранным валютам, устанавливаемый Национальным банком Республики Беларусь ежедневно, на 18.11.2017 [Электронный ресурс] // Официальный сайт НБ РБ – Режим доступа: <http://www.nbrb.by/statistics/rates/ratesDaily.asp?date=2017-11-18> – Дата доступа 19.11.2017

УДК 347.214.2

Сравнение вариантов приобретения недвижимости в Республике Беларусь

Березовская О.Л., Калитухо Е.А., Сенчук З.В., Тумель А.А.

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В Беларуси создано правовое поле для лизинговой деятельности с жилыми помещениями и обеспечения защиты прав и законных интересов граждан – лизингополучателей. С 9 октября 2017 года вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 года № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности», которым внесены изменения в том числе в Указ Президента Республики Беларусь

от 25 февраля 2014 года №99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности».

Кроме того, законодательство, регулирующее лизинговую деятельность с жилыми помещениями в Республики Беларусь претерпело изменения в связи с вступлением в силу:

1. Постановления Правления Национального банка Республики Беларусь от 11 августа 2017 года № 328 «О внесении дополнений в Инструкцию об объеме и порядке раскрытия информации о лизинговой деятельности и финансовом состоянии лизинговых организаций, включенных в реестр лизинговых организаций»;

2. Постановления Правления Национального банка Республики Беларусь от 22 августа 2017 года № 341 «О внесении дополнений и изменения в постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 29 августа 2014 г. № 552».

Лизинг – это долгосрочная аренда с возможностью последующего выкупа.

Договоры лизинга жилых помещений заключаются только с надежными лизингодателями. Национальный банк в рамках регулирования лизинговой деятельности предъявляет повышенные требования к финансовой устойчивости лизинговых организаций, осуществляющих лизинговую деятельность с жилыми помещениями, по сравнению с иными лизинговыми организациями, которые включены в реестр лизинговых организаций.

Лизингодателями по договорам лизинга жилого помещения не могут быть банки и иные юридические лица, которые не являются лизинговыми организациями, включенными Национальным банком в реестр лизинговых организаций.

В случае нарушения прав потребителей – лизингополучателей по договорам лизинга жилого помещения граждане могут обращаться для защиты своих прав и законных интересов в Национальный банк либо в суд.

Права и законные интересы лизингополучателя на владение и пользование жилым помещением и последующий выкуп данного предмета лизинга защищены действующим законодательством, несмотря на то, что де-юре лизингополучатель в течение срока лизинга не является собственником жилого помещения.

В течение срока лизинга за лизингополучателем и совместно проживающими с ним лицами сохраняется право учета в качестве лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий (при отсутствии иных оснований для снятия с такого учета).

Четко регламентированы порядок и условия досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения. Так, договор лизинга может быть расторгнут по требованию лизингодателя только в судебном порядке и только после предварительного предупреждения лизингополучателя о мотивах расторжения договора в случае нарушения лизингополучателем условий договора три и более раз. Неисполнение лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения менее трех раз не может являться основанием для расторжения этого договора.

Лизингополучатель получит компенсацию в случае, если договор расторгается после оплаты 50 и более процентов стоимости жилья. В случае досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения и возврата предмета лизинга лизингодателю по любым основаниям, лизингодатель обязан возместить лизингополучателю разницу между рыночной стоимостью жилого помещения и остатком невозмещенной в составе лизинговых платежей стоимости предмета лизинга при условии, что на момент расторжения договора лизингополучатель выплатил 50 и более процентов стоимости жилого помещения. Например, стоимость предмета лизинга (квартиры) по договору лизинга жилого помещения составляет 100 тыс. белорусских рублей, из которой на момент расторжения договора лизинга лизингополучателем возмещено 55 тыс. белорусских рублей. При рыночной стоимости предмета лизинга на момент расторжения договора в 120 тыс. рублей лизингодатель обязан будет выплатить лизингополучателю 75 тыс. белорусских рублей.

В случае перехода права собственности на предмет лизинга в течение срока лизинга от лизингодателя к третьему лицу договор лизинга жилого помещения продолжает действовать и за лизингополучателем сохраняются все права по пользованию жилым помещением и его выкупу по истечении срока лизинга.

Плата за жилищно-коммунальные услуги и электроэнергию в отношении жилых домов и квартир, полученных гражданами во владение и пользование на условиях лизинга, определяется в соот-

ветствии с тарифами (ценами), которые устанавливаются для населения на общих условиях.

Ипотека - это кредитование строительства жилья под залог этой недвижимости.

Законодательство в области ипотечного кредитования в Республике Беларусь регулируется Законом «Об ипотеке» от 20.06.2008 № 345-З.

Главная цель ипотеки в Беларуси – заменить систему льготного кредитования и улучшить ситуацию со строительством жилья. Так, возможность построить квартиру в ипотеку должна заменить собой льготный кредит на квартиру. Однако реальная ситуация на сегодняшний день другая.

Главные условия, при которых существование ипотеки в Беларуси оправдано, следующие:

- процентная ставка – не более 10 % (5-7 %);
- срок – 15-20 лет;
- приоритетным является снижение уровня инфляции в стране.

Наиболее актуальна ипотека в Минске на покупку квартиры. Но есть не менее трёх причин, которые останавливают весь процесс:

1. Высокие процентные ставки.
2. Сложность выселения банком неплательщиков с детьми, не достигшими 18-и лет.
3. Отсутствие возможности долгосрочного кредитования (из-за расхождения со сроками вкладов от населения).

Положительные моменты ипотеки:

1. Возможность быстрого приобретения жилья, заселения в него и регистрации.
2. Безопасность осуществления сделки благодаря страхованию рисков по утрате права собственности.
3. Длительный срок кредитования.

Согласно Банковскому кодексу Республики Беларусь и Инструкции о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата под кредитованием понимается предоставление (размещение) банком (кредитодателем) кредита от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности с заключением между кредитодателем и кредито-

получателем (юридическим лицом, в том числе банком, или физическим лицом) кредитного договора.

Кредит на недвижимость — кредит, выдаваемый для приобретения или строительства недвижимости.

В Республике Беларусь кредиты на недвижимость разными банками выдаются под 12-16% годовых.

Рассмотрим на примере покупку однокомнатной квартиры в Соновом квартале района Новая Боровая площадью 38,21 м² в лизинг, кредит и ипотеку.

Для расчета лизинга используем калькулятор от «АСБ Лизинг» - лизинговая компания ОАО «АСБ Беларусбанк».

Задаем исходные данные:

Таблица 1 – Исходные данные для расчета стоимости квартиры в лизинг

Стоимость объекта	89 680 р.
Ставка по лизингу	11% годовых
Срок лизинга	120 мес.
Авансовый платеж	20%
Выкупная стоимость	1%
График выплат	обычный

Таблица 2 – Расчет платежей при помощи онлайн-калькулятора

Номер платежа	Возмещение стоимости	Процентная ставка по лизингу	Итоговый лизинговый платеж с НДС
1	2	3	4 (2+3)
Аванс	17 936,00	0,00	17 936,00
1 месяц	590,39	657,65	1 248,04
2 месяц	590,39	652,24	1 242,63
3 месяц	590,39	646,83	1 237,22
4 месяц	590,39	641,42	1 231,81
5 месяц	590,39	636,01	1 226,40
6 месяц	590,39	630,59	1 220,98
7 месяц	590,39	625,18	1 215,57
8 месяц	590,39	619,77	1 210,16
9 месяц	590,39	614,36	1 204,75
10 месяц	590,39	608,95	1 199,34
11 месяц	590,39	603,53	1 193,92
12 месяц	590,39	598,12	1 188,51
...			

Окончание таблицы 2

Номер платежа	Возмещение стоимости	Процентная ставка по лизингу	Итоговый лизинговый платеж с НДС
1	2	3	4 (2+3)
109 месяц	590,39	73,17	663,56
110 месяц	590,39	67,76	658,15
111 месяц	590,39	62,35	652,74
112 месяц	590,39	56,93	647,32
113 месяц	590,39	51,52	641,91
114 месяц	590,39	46,11	636,50
115 месяц	590,39	40,70	631,09
116 месяц	590,39	35,29	625,68
117 месяц	590,39	29,87	620,26
118 месяц	590,39	24,46	614,85
119 месяц	590,39	19,05	609,44
120 месяц	590,79	13,64	604,43
<i>Итого</i>	<i>88 783,20</i>	<i>40 277,50</i>	<i>129 060,70</i>
Выкупная стоимость	896,80		896,80
Общее удорожание за срок лизинга: 44.91 %	Удорожание в среднем за год: 4.49 %	Удорожание в среднем в месяц: 0.37 %	

Общая сумма выплат при покупке квартиры в лизинг - 129 957,50р.

Таблица 3 – Расчет платежей по кредиту при помощи онлайн-калькулятора

Банк/ Кредит	Цель кредита	Обеспечение/ Число поручителей	% ставка	Макс. сумма кредита, % от стоимости	Сумма платежей по %/ Сумма доп. платежей	Ежемесячный платеж	Общая сумма выплат
БПС-Сбербанк/ На приобретение жилья «Новоселье со Сбербанком»	Покупка	Поручительство/ 2 чел.	12%	80%	43405 / 81	1315	133166
БПС-Сбербанк/ На приобретение жилья «Новоселье со Сбербанком»	Покупка	Залог	12%	80%	43405 / 78	1315	133163
Беларусбанк/ На приобретение жилых помещений	Покупка	Поручительство/ 2 чел.	14%	75%	57873 / 12	1450, 64	147565

Исходя из полученных расчетов можем сделать вывод, что наиболее выгодным вариантом приобретения однокомнатной квартиры в Сосновом квартале района Новая Боровая площадью 38,21 м² является покупка в лизинг.

Список использованных источников

1. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З в ред. от 12.07.2013 № 54-3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

2. О вопросах регулирования лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 № 99 с изм. и доп., вступившими в силу с 09.10.2017 // Консультант Плюс: Беларусь.

Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

3. Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 № 109// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

4. Инструкция о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата, утвержденной постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30 декабря 2003 г. № 226(далее – Инструкция № 226).

5. Калькулятор лизинговой компании «АСБ Лизинг» [Электронный ресурс] – Электронные данные. – Режим доступа: <http://www.asbleasing.by/calculator/>.

6. Лизинг жилья в Беларуси: новые условия, права и гарантии. [Электронный ресурс] – Электронные данные. – Режим доступа: <http://findirector.by/>.

УДК 69:658:005.334.4

Оценка влияния продолжительности проектирования на стоимость проектных работ

Корбан Л.К., Калитухо Е.А., Данилевич И.Н., Сенчук З.В.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В соответствии с методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 №169 «О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности», при разработке проектной документации в течение директивных сроков, установленных заказчиком, продолжительность которых меньше продолжительности, определяемой в соответствии с Положением о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строи-