

Шанюкевич И. В.

Белорусский национальный технический университет

Приобретение жилых помещений на условиях лизинга востребовано в случаях, когда традиционные кредитные механизмы покупки жилья не могут быть использованы по причине их недоступности для определенных групп населения. Развитие данного механизма является важным фактором упорядочения жилищных отношений. При этом необходимо сформировывать такие условия, чтобы потребителю было равновыгодно жить как в собственном, так и в наемном жилье.

Отличительной особенностью авторской модели жилищного лизинга по сравнению с зарубежной и отечественной практиками 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 будут 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. При этом их номинальная стоимость в итоге (через приобретенные квадратные метры) защищена от инфляционного обесценивания и колебаний валютных курсов. Дополнительным ресурсом, по мнению автора, расширения жилищного лизинга и соответственно уменьшения лизинговых платежей лизингополучателем 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. Особенно это актуально в связи с принятием Указа №154 от 11.05.2017 г. «О финансировании коммерческих организаций под уступку прав (требований)», в котором предусматривается преобразование различных видов денежных обязательств в ценные бумаги путем секьюритизации. В качестве таких денежных обязательств могут выступать обязательства по кредитным договорам, договорам лизинга и иные виды дебиторской задолженности.