

ЛИЗИНГ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Мотько Н. А., ст. преподаватель каф. «Экономика и право»
Саковец А. Д., студент

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Одной из важных и наиболее актуальных проблем экономики Беларуси на современном этапе является жилищная проблема. В Республике Беларусь возрастает необходимость эффективного управления финансовыми ресурсами, задействованными в реализации жилищной политики, поскольку это позволит государству успешнее решать проблему достижения реальной доступности жилья. Для этого необходимо решить следующие задачи: обеспечить привлечение денежных средств в финансовую систему страны и понизить процентную ставку по кредитам; привлечение денежных средств в жилищный сектор и стимулирование граждан к долгосрочным сбережениям; создание приемлемых механизмов финансирования недвижимости.

В Республике Беларусь существуют следующие источники финансирования недвижимости – за счет средств государственного бюджета и внебюджетные средства. К способам внебюджетного финансирования недвижимости можно отнести: кредиты, выдаваемые коммерческими банками под залог недвижимости (находящейся в собственности либо приобретаемой); система строительных сбережений; ипотечное кредитование; лизинг.

Рассмотрим более подробно лизинг недвижимости, который является достаточно новым для Беларуси способом финансирования недвижимого имущества. С 1 сентября 2014 года в Республике Беларусь вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности». Затем Был принят Указ Президента Республики Беларусь № 109 от 6 апреля 2017 года «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности» (внесенные изменения всту-

пили в силу 9 августа и 9 октября 2017 г.). Данные документы существенно изменили условия и правила осуществления лизинговой деятельности на территории Республики Беларусь, предусмотрев, в том числе, возможность предоставления в пользование на условиях лизинга предметов лизинга не только субъектам хозяйствования Беларуси для использования в предпринимательских целях, но и физическим лицам, не осуществляющим хозяйственной деятельности, для использования в бытовых целях.

Лизинг представляет собой специфическую форму финансовых вложений на приобретение оборудования, потребительских товаров длительного пользования, недвижимого имущества, а также важный канал инвестиционного процесса. В мировой практике термин «Лизинг» используется для обозначения различного рода сделок, основанных на аренде основных фондов. Объектом лизинга является собственность лизингодателя в течении всего договора лизинга, а субъектом лизинговой сделки являются стороны, имеющие непосредственное отношение к субъекту сделки.

Лизинг жилой недвижимости даёт потребителю существенную выгоду, однако в Беларуси нет ни одной лизинговой компании, находящейся в составе строительных компаний.

В Республики Беларусь необходимость развития лизинга жилой недвижимости обусловлена следующими причинами, во-первых, доступность жилья, во-вторых, лизинговые операции позволяют получить и использовать жилое имущество до момента его полной оплаты. В лизинг можно получить строящуюся квартиру, а также вторичное жильё.

Право пользования к лизингополучателю переходит сразу же после получения объекта лизинга, а стать собственником жилья можно только после полного расчета с лизингодателем, до этого времени собственником жилого имущества является лизинговая компания.

Лизинг в Республике Беларусь имеет практическое применение и развит в определенной мере на законодательном уровне. Реализация жилищного лизинга позволит значительно расширить круг потенциальных участников рынка недвижимости и сделает жильё доступным большому количеству граждан. Однако механизм лизинга предполагает высокий уровень дохода лизингополучателя, поэтому лизинг жилой недвижимости стоит рассматривать как дополнительный механизм финансирования инвестиций на рынке жилья.