

## ПРЕИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГА ПЕРЕД ДРУГИМИ ДОГОВОРАМИ ДЛЯ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕЙ-ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Осипенко В.В.

Договор аренды известен правовой науке еще со времен Древнего Рима – уже тогда римское частное право предусматривало возможность сдачи движимых и недвижимых вещей во временное пользование за определенную плату. С развитием гражданского права и экономического благополучия общества договорные отношения по поводу временного, возмездного пользования имуществом приобрели новые формы.

Так, Гражданскому кодексу Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З (далее – ГК) известны несколько видов договора аренды, помещенные в главе 34. Одним из таких видов является договор финансовой аренды (лизинга). Согласно ч. 1 ст. 636 ГК по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование.

Отличием лизинга от простой аренды является возможность выбора лизингополучателем имущества, которое лизингодатель впоследствии приобретет конкретно для лизингополучателя и сдаст его последнему в аренду, а также возможность выкупа данного имущества. Следует отметить, что популярность данного договора обусловлена именно благодаря условию о выкупе имущества, являющегося предметом лизинга.

Деятельность, связанную со сдачей имущества в лизинг, регулируют помимо ГК Указ Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» (далее – Указ № 99), Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-З, Указ Президента Республики Беларусь от 1 октября 2013 г. № 450 «О некоторых вопросах реализации транспортных средств на условиях финансовой аренды (лизинга)», Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 18 августа 2014 г. № 526 «Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности» и другие нормативные правовые акты, в том числе постановления министерств экономики, финансов,

Лизинг по своей сущности является универсальным договором, поскольку выгоден как для лизингополучателя, так и для лизингодателя, а сам по себе может заменять договоры аренды, купли-продажи, займа, финансовых услуг. Как отмечают экономисты, его универсальность проявляется через его важнейшие функции (инвестиционную, финансовую, сбытовую, функцию использования налоговых льгот), раскрывающих его потенциал и назначение [1, с. 3]. Что касается юридической точки зрения, то в литературе можно встретить мнения о повороте судебной практики к кредитной теории лизинга и оценке отношений сторон не с позиций договора аренды, а с позиций кредитного договора [2, с. 86].

Если в качестве лизингополучателей выступают субъекты хозяйствования, то условие о выкупе предмета лизинга для них может не являться ключевым (например, при лизинге оборудования), но если говорить про физических лиц (граждан), то именно в этом состоит преимущество лизинга перед другими договорами.

Следует подробнее остановиться на значении лизинга для граждан в отдельных сферах жизнедеятельности. К примеру, в последнее время набирает популярность деятельность, связанная со сдачей недвижимости в лизинг, а точнее жилых помещений.

Деятельность по сдаче в лизинг жилых помещений также регулируется упомянутым Указом № 99, которым утверждено Положение о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь (далее – Положение) в подп. 1. 3 п. 1 Указа № 99 сказано, что договор лизинга жилого помещения – договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или

блокированном жилом доме (далее – квартира) и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – многоквартирный жилой дом). В этом же подпункте разъясняется, что лизинговая деятельность с жилыми помещениями предусматривает приобретение лизингодателем жилого помещения, а затем сдачу его в лизинг лизингополучателю. То есть, все формальности, связанные с покупкой жилого помещения, заключением договора купли-продажи, регистрацией договора в местном исполнительном и распорядительном органе возлагаются на лизингодателя, что существенно облегчает получение жилого помещения во временное владение и пользование, а, впоследствии, и в собственность жилого помещения лизингополучателем.

Законодатель также устанавливает, что лизингополучателем по договору лизинга жилого помещения может быть гражданин Республики Беларусь либо иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь – организации таковыми быть не могут, поскольку суть лизинга жилого помещения состоит в его целевом характере – проживании, а не занятии предпринимательской деятельностью.

Рынок недвижимости отличается достаточной непредсказуемостью, поскольку во многом зависит от курса белорусского рубля по отношению к иностранной валюте, величины арендной ставки и общей обстановки рынка, что может сказываться на покупательской способности граждан по отношению к жилым помещениям. В случае с заключением договора лизинга жилого помещения, Положением в п. 15 установлено, что изменение средней цены квадратного метра жилого помещения, ставок арендной платы или рыночной стоимости многоквартирных жилых домов или квартир, аналогичных многоквартирному жилому дому, квартире, являющимся предметом лизинга, а также иные факторы и обстоятельства, не влияющие на размер фактически понесенных лизингодателем затрат (расходов), связанных с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения, не влекут увеличения размеров предусмотренных договором лизинга жилого помещения лизинговых платежей и (или) стоимости предмета лизинга. Далее законодатель также устанавливает, что подобные условия, содержащиеся в договоре, которые могут влечь увеличение лизинговых платежей (тем самым ухудшая положение лизингополучателя), будут являться ничтожными.

Вышеуказанное обстоятельство существенно выделяет с лучшей стороны договор лизинга жилого помещения от договоров купли-продажи, аренды и кредитного договора, используемых в практике приобретения недвижимости физическими лицами для проживания.

Как известно, квартиру или жилой дом возможно приобрести во временное владение и пользование по договору аренды (заключить договор найма жилого помещения). Правоотношения, возникающие в данном случае, будут регулироваться Жилищным кодексом Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З (глава 8). Суть найма состоит в том, что жилое помещение остается в собственности наймодателя и, как показывает практика, не предусматривает выкупа арендованного жилого помещения. Кроме того, плата за найм жилого помещения зависит от ставок арендной платы и от личного усмотрения наймодателя, если рассматривать частный жилищный фонд. Что касается лизинга, то, как указывалось ранее, изменение средней цены квадратного метра жилого помещения, ставок арендной платы или рыночной стоимости многоквартирных жилых домов или квартир, аналогичных многоквартирному жилому дому, квартире, являющимся предметом лизинга не являются основанием для изменения величины лизинговых платежей. При лизинге такое увеличение должно быть обосновано инвестиционными затратами лизингодателя, следовательно, законодательство исключает «субъективизм» в вопросах изменения размера лизинговых платежей и устанавливает некоторую стабильность в данных правоотношениях по сравнению с последними в сфере найма жилого помещения.

Если рассматривать приобретение жилого помещения по договору купли-продажи, то, безусловно, лизинг выигрывает в том, что не требуется производить единовременный платеж, который могут позволить себе далеко не многие категории граждан. Может быть предусмотрена и рассрочка, но в любом случае она не будет самым выгодным условием для покупателя, так как в таком случае полная цена за жилое помещение будет превышена, как за

рассрочку бы взимались проценты. Также, представляется, что сам срок рассрочки будет существенно короче срока лизинга или кредитного договора, заключенного с банком, что повлечет увеличение ежемесячных платежей, так как чем дольше рассрочка, тем менее выгодна она для продавца.

Что касается разграничения лизинга жилого помещения с кредитным договором, то необходимо отметить следующее. В соответствии с п. 1 ст. 771 ГК и ст. 137 Банковского кодекса Республики Беларусь от 25 октября 2000 г. № 441-З по кредитному договору банк или небанковская кредитно-финансовая организация (кредитодатель) обязуется предоставить денежные средства (кредит) другому лицу (кредитополучателю) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а кредитополучатель обязуется возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. Соответственно, при приобретении жилого помещения покупатель заключает два договора – купли-продажи жилого помещения и кредитного договора с банком или небанковской кредитно-финансовой организацией. При этом для заключения кредитного договора банк требует предоставления информации о доходах кредитополучателя, кредитной истории и обеспечения исполнения обязательства по кредиту поручительством. Кроме того, процентная ставка по кредиту зависит от ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, что в условиях изменчивости экономического благосостояния государства может отрицательно сказываться на платежеспособности гражданина, заключившего кредитный договор с банком. Если возвращаться к лизингу, то лизинговые организации, как правило, не ставят в зависимость заключение договора лизинга от данных кредитной истории лизингополучателя, а также поручительства. Процентная ставка определяется лизингодателем самостоятельно, независимо от ставки рефинансирования. Досрочное погашение лизинговых платежей также происходит, как правило, на более выгодных для гражданина условиях.

Если вновь обратиться к Указу № 99, то согласно п. 7 Положения на лизингодателя может быть возложена обязанность осуществлять содержание жилого помещения в сохранности с позиции устранения существенных нарушений, произошедших не по вине лизингополучателя, а также оплаты коммунальных платежей. При договорах купли-продажи с рассрочкой и кредитных договорах, к примеру, такие обязанности возлагаются на гражданина, что влечет дополнительные финансовые затраты. Помимо сказанного, возможность выкупа жилого помещения, сданного в лизинг, по остаточной стоимости делает лизинг еще более привлекательным по сравнению с иными, ранее указанными договорами.

Резюмируя все вышесказанное необходимо сделать определенные выводы. Договор финансовой аренды (лизинга) является уникальным договором с точки зрения своей функциональности и универсальности, не зря в литературе высказываются мнения относительно рассмотрения лизинга как отдельного договора, а не только лишь вида договора аренды [3]. В Республике Беларусь создана подробная законодательная база, позволяющая защищать интересы всех сторон – лизингодателя, лизингополучателя и продавца. Применительно к выгодности лизинга для граждан, она проявляется в наибольшей степени в сопоставлении данного договора с другими, используемым в практике приобретения жилой недвижимости договорами. Вышеизложенные доводы в пользу лизинга жилого помещения позволяют гражданам впоследствии сделать правильный выбор вариантов приобретения жилья.

#### **Литература:**

1. Уляшов, А.К. Возвратный лизинг на рынке жилой недвижимости [Электронный ресурс] / А.К. Уляшов // ЭВР. 2010. – № 2. – 7 с. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vozvratnyy-lizing-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti>. Дата доступа: 02.12.2023.

2. Громов, С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности / С.А. Громов // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 11. – С. 86–87.

3. Осипенко, В.В. Правовая природа договора финансовой аренды (лизинга) / В.В. Осипенко, А. Ю. Ломако // Сборник статей студентов факультета права Белорусского

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ПРИГОРОДНЫХ И ЗЕЛЕННЫХ ЗОН В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Пасенюк А.М., Романчик Е.И.

«Человек совершил огромную ошибку, когда возомнил, что может отделить себя от природы и не считаться с её законами» – В. И. Вернадский. В настоящее время во многом под влиянием антропогенным факторов, а именно бесконтрольной застройки и расширения городов экологические проблемы приобрели глобальный характер, касающийся как международного сообщества в целом, так и отдельных государств.

Проблемы, связанные с обеспечением и поддержанием благоприятной окружающей среды в зонах активной урбанизации, требуют безотлагательного решения, вызывая необходимость принятия экстренных мер по озеленению городов. Учитывая реалии существования современных населенных пунктов, в которых сконцентрировано большое количество отраслей промышленности, развита транспортная сеть, можно с уверенностью говорить о скором ухудшении экологической ситуации в Республике Беларусь. В связи с этим возникает необходимость в качественном законодательном регулировании данных вопросов. Охрана земельного фонда городских и сельских поселений должна предусматривать систему мероприятий, направленных на обеспечение сохранения и развития зеленого фонда территорий, необходимых для обеспечения нормального функционирования окружающей среды. Одним из способов решения данной проблемы является создание пригородных территорий и специальных зеленых зон.

Отдельные правовые аспекты регулирования данного вопроса отражены в действующем законодательстве. Правовое регулирование в области пригородных и зеленых зон на современном этапе регламентируется рядом нормативных актов, одним из которых является Конституция Республики Беларусь, закрепляющая в ст. 46 базовое право граждан на благоприятную окружающую среду. Данное право свидетельствует о необходимости регулирования вопросов, связанных с пригородными и зелеными зонами, так как они являются компонентами природной (окружающей) среды.

Следующим нормативным правовым актом в этой области выступает Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ. Статья 43 которого закрепляет требования в области охраны окружающей среды при размещении проектировании, строительстве и реконструкции населенных пунктов; а именно, в части 4 статьи указано: «Вокруг населенных пунктов создаются зеленые зоны, правовой режим которых определяется законодательством. Размеры зеленых зон определяются при разработке схем и проектов районной планировки административно-территориальных единиц, генеральных планов, проектов детальной планировки и застройки, проектов благоустройства населенных пунктов и иных проектов с учетом численности граждан и природно-климатических условий». Также статья 43 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» устанавливает запрет на уничтожение (удаление) в том числе рубку без соответствующего на то разрешения и (или) повреждение объектов растительного мира в зеленых зонах. В статье 65 данного закона среди природных территорий, подлежащих специальной охране, выделяют и участки, которые могут входить в зеленую зону. К ним можно отнести: зоны отдыха, парки скверы и бульвары, рекреационно-оздоровительные и защитные леса, охранные зоны особо охраняемых природных территорий.

Законом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 5 июля 2004 г. № 300-З, а именно в статьях 9 и 40 указано, что пригородные и зеленые зоны создаются с целью обеспечения прав граждан на оздоровление и отдыха, а так