

том числе коммуникационную (PR) задачи, потребитель помимо качественного желаемого продукта получает удовлетворение ряда потребностей высшего уровня иерархии (самовыражение, самоосуществление, самоактуализация, самореализация).

Литература:

1 Что такое "зеленая экономика"? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://greeneconomy.minpriroda.gov.by/ru/zelenaya-economika/>. – Дата доступа: 30.08.2017.

И.В. Шанюкевич

*Белорусский национальный технический университет
(Республика Беларусь, Минск)*

ВОПРОСЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛИЗИНГА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В Республике Беларусь с середины 1990-х годов у населения формировалось стремление обязательно обладать правом собственности на жильё и, в первую очередь, за счет государственных ресурсов (приватизации и льготного кредитования). В последние годы в Республике Беларусь объемы государственной поддержки населения при решении жилищного вопроса значительно сократились. Одновременно банковские кредитные продукты стали менее доступны для большинства домохозяйств, упали объемы продаж у застройщиков. В результате возникла необходимость переориентации некоторых процессов, происходящих в жилищной сфере, с учетом активизации внебюджетных источников финансирования приобретения жилья.

Передача имущества, в том числе и недвижимости, в лизинг физическим лицам впервые была разрешена в стране с 1 сентября 2014 г. Указом Президента Республики Беларусь № 99 от 25 февраля 2014 г. «О вопросах регулирования лизинговой деятельности». Однако только 6 апреля 2017 г. был принят Указ Президента Республики Беларусь №109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности» (далее – Указ №109), дополненный Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, который определил

особенности порядка и условий заключения, исполнения и расторжения договоров лизинга жилых помещений, а также условия осуществления лизинговой деятельности с ними.

Согласно Указу №109 организация, осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями, должна иметь уставный фонд не менее 250 тыс. рублей и собственный капитал не менее 2,5 млн. рублей и быть включена Национальным банком Республики Беларусь в реестр лизинговых организаций, а также обязана предоставлять отчетность и иную информацию в Национальный банк. При этом регламентированы дополнительные требования к финансовой устойчивости лизинговой организации, претендующей на право заключения договоров лизинга жилья, и требования к руководителю. Несмотря на то, что в период действия договора лизинга квартира будет находиться в собственности лизинговой организации, Указом № 109 установлено, что граждане (лизингополучатели) будут оплачивать коммунальные платежи по тарифам, установленным для физических лиц.

В целях снижения рисков увеличения финансовой нагрузки на граждан-лизингополучателей в период действия договора лизинга по Указу №109 не допускается увеличение лизинговыми организациями лизинговых платежей и стоимости предмета лизинга по договору при увеличении рыночной стоимости жилых помещений, ставок аренды по аналогичным жилым помещениям, а также иных обстоятельствах, прямо не влияющих на увеличение инвестиционных расходов лизингодателя по договору лизинга.

Внесены также изменения Указом №109 в Положение об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений», а именно: гражданин, заключивший договор лизинга жилого помещения, может состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, пока не завершит лизинговые выплаты и не получит в собственность это жилое помещение.

Таким образом, созданы необходимые правовые условия повышения доступности жилья для граждан, являющихся лизингополучателями по договорам лизинга жилья и не обладающими

достаточными средствами для приобретения квартир или домов в собственность за счет собственных средств. В настоящее время наиболее активным лизингодателем в Республике Беларусь является ООО «АСБ Лизинг», которое за 2016 год заключило с физическими лицами в сегменте «здания и сооружения» 50 договоров на общую стоимость предметов лизинга в 5,75 млн. рублей [1].

Приобретение жилья в лизинг востребовано в случаях, когда традиционные кредитные механизмы покупки жилья не могут быть использованы по причине их недоступности для определенных групп населения. Так как предмет лизинга находится в собственности лизингодателя, то существует более высокая защищенность лизинговых компаний от недобросовестных плательщиков, что также позволит им устанавливать более низкие процентные ставки.

Лизинговые компании должны платить НДС, что сдерживает развитие лизинговых отношений с физическими лицами. Исключение НДС из стоимости предмета лизинга, передаваемого физическим лицам, обеспечит конкурентоспособность этого инструмента долгосрочного финансирования по сравнению с кредитованием. Данная мера существенно повысит для физических лиц доступность приобретения жилья.

Изучение лизинговой схемы жилой недвижимости позволило автору в свое время предложить методические подходы по развитию лизинга жилья в стране [2], включая и более раннюю актуализацию вопросов жилищного лизинга, в том числе и на Международном экономическом форуме молодых ученых [3].

Отличительной особенностью авторской модели жилищного лизинга является возможность не только накопления денежных средств, но и овеществление исполненных платежей лизингополучателя за выкуп жилья в реальные квадратные метры жилого помещения, например, в форме жилищных сертификатов (1 кв. м равен одному сертификату). То есть лизингополучатель будет иметь право ежегодно выкупать часть площади квартиры по оговоренным в договоре условиям, а последующие платежи будет начисляться только на невыкупленную часть. Предлагается также предоставить лизингополучателю возможность в случае расторжения договора продажу жилищных сертификатов как лизингодателю, так и на вторичном рынке ценных бумаг.

Лизинг жилья является одним из перспективных способов приобретения жилья с привлечением денежных средств граждан. При этом лизингополучатель живет в новой квартире, то есть сразу физически улучшает жилищные условия соответственно потребностям и финансовым возможностям, а также более бережно относится к жилью, которое в будущем может стать его собственным.

Литература:

1 Шиманович, С. В. Белорусский рынок лизинга. Обзор 2016 г. [Электронный ресурс] / С. В. Шиманович, А. И. Цыбулько // Сайт Ассоциации лизингодателей Беларуси. – Режим доступа: <https://leasing-belarus.by/analitika/rejting-kompanij>. – Дата доступа: 29.05.2017.

2 Шанюкевич, И. В. Организация и экономические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости (на примере г. Минска) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / И. В. Шанюкевич ; Учреждение образования "Белорусский государственный экономический университет". – Минск, 2012. – 21 с.

3 Шанюкевич, И. В. Лизинг жилой недвижимости с целью повышения доступности жилья / И. В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых: материалы V Междунар. экон. форума молодых ученых, Вилейка, 1-3 июня 2012 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; ред. кол.: Г. А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. – Минск, 2012. – С. 456-458.

А.С. Шилюк

*УО «Белорусский государственный экономический университет»
(Республика Беларусь, Минск)*

ОСОБЕННОСТИ БЕЛОРУССКОЙ МОДЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Социально-экономическая система Республики Беларусь представляет собой целостную совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих социальных и экономических институтов (субъектов) и отношений по поводу распределения и потребления материальных и нематериальных ресурсов, производства, распределения, обмена и потребления товаров и услуг. Как любая экономическая система она обладает следующими основными свойствами [1, 2]: