

ние № 33). В частности, в Постановление № 33 включены положения, предусматривающие: установление номинальной стоимости, которая не может быть ниже максимально допустимой цены размещения жилищной облигации более чем на 30 %; требование к эмитенту указывать в проспекте эмиссии сведения о максимально допустимой цене размещения облигации; в договоре (соглашении) владельца жилищной облигации с эмитентом устанавливать цели эмиссии и направления использования денежных средств; особенности досрочного погашения жилищных облигаций; а также отмечено, что застройщик имеет возможность эмиссии жилищных облигаций только после отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу, и осуществления сноса на земельном участке.

Нововведения, предусмотренные Постановлением № 33, создали новые условия для застройщиков и определили права владельцев жилищных облигаций, которые могут привести к удорожанию строительства для застройщика, а по итогу и росту стоимости квадратного метра для владельца жилищных облигаций. При этом дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы должно происходить не только с учетом правоприменительной практики и защиты интересов граждан, но и с одновременным снижением издержек эмитента по выпуску и обслуживанию облигаций, а также следует развивать вторичный рынок жилищных облигаций и повышать информированность граждан о таком специфическом финансовом инструменте.

П.А. Гунько
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ПРОБЛЕМЫ ЛИЗИНГА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время проблема стоит в использовании наиболее эффективных инвестиций, создающих конкурентоспособное производство, чего в современном мире ни одно государство не может добиться без интеграции его экономики в мировой экономический процесс. В этих условиях большое значение имеет использование лизинга как современной формы финансирования инвестиций в основную капитал.

За последнее десятилетие лизинг стал одной из важнейших составляющих инвестиционной политики во многих государствах. В Республике Беларусь основная часть лизинговых операций осуществляется с движимым имуществом (оборудование, автотранспортная и прочая техника). Хотя и наблюдается динамичный рост спроса на объекты недвижимости административного и производственного назначения

со стороны субъектов хозяйствования Республики Беларусь, передача в лизинг объектов недвижимости распространяется пока слабо.

Сложность работы с недвижимостью в Республике Беларусь связана с административными ограничениями, продолжительностью срока амортизации недвижимого имущества, а также с неповоротливым механизмом государственной регистрации сделок с недвижимостью и перехода права собственности на нее.

В Российской Федерации, в отличие от Республики Беларусь, лизинг недвижимости регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «О финансовой аренде (лизинге)». В силу этого в Республике Беларусь следует разработать подобные нормы по лизингу недвижимости. Гражданский кодекс Республики Беларусь (глава 34, параграф 6) и Положение о лизинге на территории Республики Беларусь не содержат каких-либо норм о форме договора лизинга.

К договору лизинга не могут применяться специальные положения Гражданского кодекса Республики Беларусь об аренде зданий (сооружений), предприятий, транспортных средств. В связи с этим предлагается дополнить главу 34, параграф 6 Гражданского кодекса Республики Беларусь соответствующей нормой.

Топ 5 организаций, занимающихся лизингом недвижимого имущества:

- 1) Райффайзен-Лизинг;
- 2) Промагролизинг;
- 3) АВАНГАРД ЛИЗИНГ;
- 4) Риетуму Лизинг;
- 5) Автопромлизинг.

Таким образом, для дальнейшего стимулирования развития лизинга в Республике Беларусь необходимо:

– создать равные условия хозяйствования для всех лизинговых компаний независимо от принадлежности, не допуская необоснованный отказ в предоставлении кредитных ресурсов, исключив при этом принцип избирательности;

– унифицировать белорусско-российское законодательство, разрешив участие физических лиц в лизинговой деятельности в качестве лизингополучателей, что позволит вовлечь в инвестиционный процесс денежные средства населения и увеличить сбыт продукции отечественных производителей.

Источники

1. *Затолгутская, Н.Н.* Проблемы лизинга недвижимого имущества и пути их решения / Н.Н. Затолгутская // Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации : материалы конференции. — Гродно, 2017. — С. 1–6.