

Жилье В ЛИЗИНГ

В чем разница между приобретением квартиры в кредит и в лизинг? Какие организации могут заниматься лизингом жилья? На что следует обратить внимание при заключении договора лизинга жилого помещения? На эти и другие вопросы отвечает главный специалист Управления методологии небанковских операций Главного управления регулирования некредитных финансовых организаций Национального банка Республики Беларусь Юлия Герасимчик.

– В чем разница между приобретением квартиры в кредит и в лизинг?

– В случае приобретения квартиры в кредит физическое лицо обращается в банк с заявлением на выдачу кредита и указывает в нем нужную ему сумму. Для принятия банком решения о выдаче/невыдаче кредита производится анализ платежеспособности потенциального кредитополучателя. Также от физического лица потребуются предоставить банку обеспечение по кредиту. Чаще всего в качестве обеспечения выступает приобретенная квартира. После принятия банком положительного решения между банком и физическим лицом заключается кредитный договор и осуществляется оплата (за счет средств предоставленного кредита) выбранной кредитополучателем квартиры. Максимальный срок предоставления кредитов на недвижимость для физических лиц составляет, как правило, 15 лет. В результате физическое лицо становится

собственником квартиры, приобретает обязательства по исполнению кредитного договора, квартира оформляется в качестве залога.

В случае приобретения квартиры в лизинг физическое лицо самостоятельно выбирает квартиру либо предоставляет это право лизинговой организации, определив при этом требования к квартире. После чего с лизинговой организацией заключается договор финансовой аренды (лизинга), предметом по которому становится квартира, лизинговая организация – лизингодателем, физическое лицо – лизингополучателем. Лизингодатель заключает с продавцом квартиры договор купли-продажи и становится ее собственником. Затем осуществляется передача квартиры физическому лицу – лизингополучателю. При этом срок владения и пользования квартирой ограничивается только договором лизинга жилого помещения и является следствием договорных

отношений. В результате сделки физическое лицо приобретает право временного владения и пользования квартирой, обязательства по договору финансовой аренды (лизинга), право выкупа квартиры, в том числе и досрочного (по истечении 1 года). Исполняя обязательства по договору лизинга жилого помещения, физическое лицо в соответствии с графиком уплачивает лизинговые платежи, в составе которых возмещает в том числе стоимость квартиры.

Следует отметить, что стоимость предмета лизинга определяется по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем и может отличаться от стоимости квартиры. В стоимость предмета лизинга могут быть включены расходы лизингодателя по страхованию имущества, доведению его до состояния, пригодного для использования лизингополучателем (например, ремонт квартиры, сигнализация, кондиционирование

и т. д.) и иные согласованные сторонами расходы. После исполнения обязательств по указанному договору, а также иным договорам, заключенным в рамках исполнения договора финансовой аренды (лизинга), в полном объеме и подписания акта о передаче прав собственности физическое лицо становится собственником квартиры.

– Какие организации могут быть лизингодателями для приобретения жилья в лизинг? И кто может являться лизингополучателем?

– Лизингодателями по договорам лизинга жилого помещения могут быть только лизинговые организации, включенные Национальным банком в реестр лизинговых организаций. Лизингополучателями по договорам лизинга жилого помещения могут выступать гражданин Республики Беларусь, иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь. Предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения может выступать квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда. При этом в совокупность вещей, являющихся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, могут входить иные недвижимые вещи (например, машино-место, забор, гараж, сарай и т. д.), связанные с квартирой и (или) многоквартирным жилым домом общим назначением (принадлежностью), если иное не установлено Гражданским кодексом Республики Беларусь и другими законодательными актами.

– На что следует обратить внимание при заключении договора лизинга жилого помещения? Нужна ли при этом справка о доходах и обязательен ли первоначальный взнос?

– Заключение договора лизинга жило-



го помещения есть соглашение сторон. Стороны самостоятельно определяют условия его заключения. При этом следует обращать внимание на существенные условия договора лизинга жилого помещения, отсутствие которых может повлечь признание данного договора ничтожным. В договоре лизинга жилого помещения, помимо существенных условий, установленных законодательством, должны быть предусмотрены существенные условия, относящиеся как к договору финансовой аренды (лизинга), так и присущие исключительно договору лизинга жилого помещения:

- предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);

- указание на сторону договора, осуществляющую выбор предмета лизинга и продавца;

- стоимость предмета лизинга;
- размер либо порядок определения размера, способ и периодичность внесения платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга (лизинговых платежей);

- выкупная стоимость предмета лизинга, если условие о его выкупе предусмотрено условиями договора;

- указание на сторону, осуществляю-

щую учет предмета лизинга на балансе в составе активов;

- срок временного владения и пользования предметом лизинга.

- указания на сторону, которая заключает договор на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов;

- указание на сторону, которая несет ответственность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в порядке, установленном жилищным законодательством.

Законодательством, регулирующим лизинговую деятельность на территории Республики Беларусь, не установлено требование о предоставлении потенциальным лизингополучателем справки о доходах и уплате первоначального взноса. При этом Правилами осуществления лизинговой деятельности, утвержденными постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 18 августа 2014 г. № 526, установлен предельный размер аванса (40%), уплачиваемого лизингополучателем до начала срока лизинга.

Продолжение в следующем номере.