

Жилье в лизинг

Продолжение. Начало в № 1/2018.

Мы продолжаем разговор о таком явлении, как жилье в лизинг, с главным специалистом Управления методологии небанковских операций Главного управления регулирования некредитных финансовых организаций Национального банка Республики Беларусь Юлией Герасимчик.



– Юлия Владимировна, оговорена ли законодательно процентная ставка по договорам лизинга жилого помещения? Что включают в себя лизинговые платежи по договору лизинга жилого помещения?

– В договоре лизинга жилого помещения нет термина и понятия «процентная ставка». Есть понятийный термин «вознаграждение (доход) лизингодателя». Порядок определения вознаграждения согласовывается сторонами в договоре. По договору лизинга жилого помещения лизингополучатель – физическое лицо уплачивает лизингодателю в соответствии с графиком лизинговые платежи. Это есть плата за приобретение, предоставление во временное владение и пользование предмета лизинга. Лизинговыми платежами лизингополучатель возмещает лизингодателю стоимость предмета лизинга, иные инвестиционные расходы лизингодателя (если таковые имеются и оговорены в договоре лизин-

га жилого помещения) и вознаграждение (доход) лизингодателя. Но возмещение стоимости квартиры в составе лизинговых платежей не закрепляет за лизингополучателем – физическим лицом прав собственности на жилое помещение или его часть. Право собственности переходит к физическому лицу только после исполнения в полном объеме обязательств по договору лизинга жилого помещения, а также иным договорам, заключенным в рамках исполнения договора финансовой аренды (лизинга), и подписания акта о передаче прав собственности.

– Какие права есть у человека, взявшего квартиру в лизинг?

– Права и обязанности сторон вытекают из условий договора и являются договорными. Стороны в договоре самостоятельно определяют круг обязанностей и прав каждой из сторон. Между тем на законодательном уровне закреплена часть прав лизингополучателей по договорам ли-

зинга жилого помещения. Помимо этого, установлено, что в отношении многоквартирных жилых домов, квартир, приобретенных лизинговыми организациями во исполнение договоров лизинга жилого помещения, заключенных с лизингополучателями – физическими лицами, размер платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, определяется в соответствии с тарифами (ценами), устанавливаемыми законодательством для населения. Также граждане, проживающие в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом, признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

– Кто и каким образом оплачивает коммунальные платежи по квартире, приобретенной в лизинг?

– Лизингодатель и лизингополучатель в договоре лизинга жилого помещения самостоятельно определяют сторону договора лизинга жилого помещения, которая несет обязанности по:

- заключению договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов;

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

При этом следует учитывать, что в отношении многоквартирных жилых домов, квартир, приобретенных лизинговыми организациями во исполнение договоров лизинга жилого помещения, заключенных с лизингополучателями – физическими лицами, размер платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, определяется в соответствии с тарифами (ценами), устанавливаемыми законодательством для населения.

– Что будет с квартирой, если человек не может рассчитаться с платежами?

– Вопрос несвоевременного исполнения обязательств по данному договору также является предметом соглашения. Стороны могут в добровольном порядке урегулировать вопрос изменения исполнения обязательств путем внесения изменений в договор лизинга жилого помещения и график лизинговых платежей. В случае досрочного расторжения



договора лизинга жилого помещения, предусматривающего выкуп предмета лизинга, по вине лизингополучателя уплаченные к моменту расторжения договора лизинга жилого помещения лизинговые платежи не подлежат полному либо частичному возврату лизингополучателю, если иное не предусмотрено Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь или договором лизинга жилого помещения. В случае досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения судом по вине лизингодателя лизингополучатель вправе вернуть многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, и независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов между лизингодателем и лизингополучателем в порядке, определенном пунктом 24 положения, либо досрочно выкупить многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга. Лизингополучатель также вправе требовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора лизинга жилого помещения по причине неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингодателем своих обязанностей

по договору лизинга жилого помещения. В случае расторжения договора лизинга по любым основаниям при условии возмещения лизингополучателем в составе лизинговых платежей более 50% от стоимости предмета лизинга (жилого дома, квартиры) между лизингодателем и лизингополучателем осуществляются расчеты в порядке, предусмотренном пунктом 24 положения. Согласно данному порядку лизингодатель обязан выплатить лизингополучателю разницу между рыночной стоимостью жилого помещения на момент его возврата лизингодателю и суммой невозмещенной в составе лизинговых платежей стоимости предмета лизинга.

При этом положением закреплено, что неисполнение (ненадлежащее исполнение) лизингополучателем предусмотренных договором лизинга жилого помещения обязанностей менее трех раз не может являться основанием для изменения или досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения по требованию лизингодателя, за исключением оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами.