

6. Показатели операционной деятельности и стоимости компании [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ivan-shamaev.ru/ebit_ebitda_ebitdar_nopat_ebiat_eva_sva_mv_a_cva_metrics/. – Дата доступа: 17.01.2016.

(Дата подачи: 19.02.2016 г.)

Л. Я. Ржеутский

Военная академия Республики Беларусь, Минск

L. Y. Rzhеutski

Educational Establishment «Military Academy of the Republic of Belarus, Minsk

УДК 365.642.4

О СОЗДАНИИ МЕХАНИЗМА ФИНАНСОВОГО ЛИЗИНГА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ABOUT CREATING THE MECHANISM OF FINANCIAL LEASING OF DWELLING HOUSING

В статье представлены предложения, которые нацелены на совершенствование жилищных взаимоотношений гражданина и государства. Автор предлагает создание механизма финансового лизинга жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда. Субъекты правоотношений: государство и гражданин, с которым заключен договор найма соответствующего жилого помещения.

Ключевые слова: финансовый лизинг.

The article presents suggestions aimed at improving housing relationship of the citizen and the state. The author offers the establishment of a mechanism of financial leasing of residential premises for commercial use of dwelling. The subjects of legal relations: the state and citizen, with whom an employment contract of the relevant dwelling is signed.

Keywords: financial leasing.

Для любого человека, особенно в современной мире, учитывая происходящие события в государствах Европы, странах Ближнего Востока, Украине, безопасность является первостепенным из прав, гарантированных Конституцией страны.

Безопасность гражданина и государства в целом, может быть соблюдена только лишь при условии обеспечения баланса интересов личности, общества и государства, основанных на принципах партнерских отношений, которые закреплены в Конституции Республики Беларусь (ст. 2) [1]. «Мы строим социально ориентированное государство, в основе которого – уважение к людям труда, идеалы равенства и социальной справедливости, стремление к взаимопониманию и единению во имя благополучия нашей Родины» [24].

«Совокупность официальных взглядов на сущность и содержание деятельности Республики Беларусь по обеспечению *баланса интересов личности, общества, государства* и их защите от внутренних и внешних угроз»

определены в Концепции национальной безопасности Республики Беларусь (ст. 1). В Концепции в числе внутренних источников угроз национальной безопасности в социальной сфере указано: (статья 32) *«необеспеченность части населения доступным и качественным жильем, нерешенность жилищных проблем граждан»* [4]. Государство заботится о своих гражданах, в том числе и о тех, кто непосредственно исполняет (исполнял) обязанности по «защите от внутренних и внешних угроз», также решает проблемы по обеспечению жильём указанной категории граждан.

В частности, дополнительно к элементам обеспечения жильём лиц, имеющих статус военнослужащих, согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 30 мая 2011 № 677 утверждена Программа строительства жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда для военнослужащих Вооружённых Сил Республики Беларусь на 2011–2017 годы. В данной программе в качестве основной цели Программы является «создание надлежащих социально-бытовых условий для военнослужащих в период прохождения военной службы по контракту в Вооружённых Силах и членов их семей, соблюдение норм законодательства *по обеспечению военнослужащих жилыми помещениями коммерческого использования государственного жилищного фонда»* [9].

Указанный постулат не исключает его реализации в отношении военнослужащих, которые были уволены с военной службы по «не дискредитирующим основаниям», являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, но при этом были обеспечены жилыми помещениями коммерческого использования государственного жилищного фонда на условиях договора найма и не располагают средствами для строительства (приобретения) жилья.

Данная программа завершается в 2017 году. Автор полагает возможным с учетом «баланса интересов» предложить механизм финансового лизинга жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда применительно к соответствующей категории граждан.

Решение жилищной проблемы в плане обеспечения (строительства, покупки, приватизации и т. д.) жильём – одна из самых насущных потребностей в жизни человека. Анализ развития жилищной сферы в нашей стране в последние несколько лет показывает не только свертывание программы создания жилищных строительных потребительских кооперативов и развитие системы возведения жилья по государственному заказу, но и необходимость создания дополнительно к имеющимся новым форм взаимоотношений: «государство – гражданин» по реализации статьи 48 Конституции Республики Беларусь [1].

По сути эти так называемые «новые формы» уже апробированы и применяются в других государствах, о чём будет сказано ниже.

Изучив ряд нормативных правовых актов Республики Беларусь, отечественных и зарубежных источников, автор приходит к выводу о необходимости создания механизма финансового лизинга жилых помещений

коммерческого использования государственного жилищного фонда в Республике Беларусь. Эта необходимость вызвана тем, что:

- появится дополнительная возможность решения жилищных вопросов, в основном для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и не обладающих для этого необходимыми финансовыми возможностями;
- жилые помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда станут альтернативой частной аренде, строительству собственного жилья;
- будут развиваться условия для функционирования строительного комплекса и реализуется возможность погашения рыночной стоимости (окупаемости) вводимого (существующего) арендного жилья за счет средств физических лиц;
- усовершенствуется «прозрачный механизм» реализации конституционного права граждан на жилище как один из существенных элементов предупреждения и противодействия коррупционным проявлениям в жилищной сфере и т. д.

В Европе арендный фонд эффективно работает, а строительство арендного жилья быстро развивается за счет недорогих кредитных ресурсов и преференций, которые предоставляются компаниям, строящим арендное жилье (рис. 1). В результате почти половина населения за рубежом живет в арендуемом жилье. Так, доля арендного жилья в Германии составляет 60 %, в Швеции – 57 %, в Нидерландах – 55 %, в Дании – 44 %, в Японии и США – порядка 34 %. В России также построены первые доходные дома, причем бизнесменами. Арендную квартиру там со временем и при желании можно выкупить. В этом случае часть арендной платы будет засчитываться в качестве взноса [16–18].

Аналитическим центром портала о недвижимости Realt.by было проведено исследование для определения районных различий в окупаемости сдаваемой в аренду недвижимости в столице. Весь массив жилой многоквартирной застройки был разделен на участки, для которых высчитывались средние значения продажи и аренды каждого сегмента квартир. За основу была использована формула вида: **Окупаемость = Средняя цена продажи (х-комнатной квартиры) / Цена месячной аренды (х-комнатной квартиры)*12.**

Например, в целом для города Минска средняя окупаемость составила 18,5 лет. А так выглядит ситуация с рынком аренды в Минске по сравнению с другими европейскими городами. Ниже приведен график индекса доходности, составленный по данным ресурса Global Property Guide. Критериями оценки были нахождение недвижимости в центральной части города, принадлежность к классу выше среднего, не новостройка, хорошее состояние квартиры, желательно с недавним ремонтом. Значения брались средние, очень высокие и очень низкие исключались.

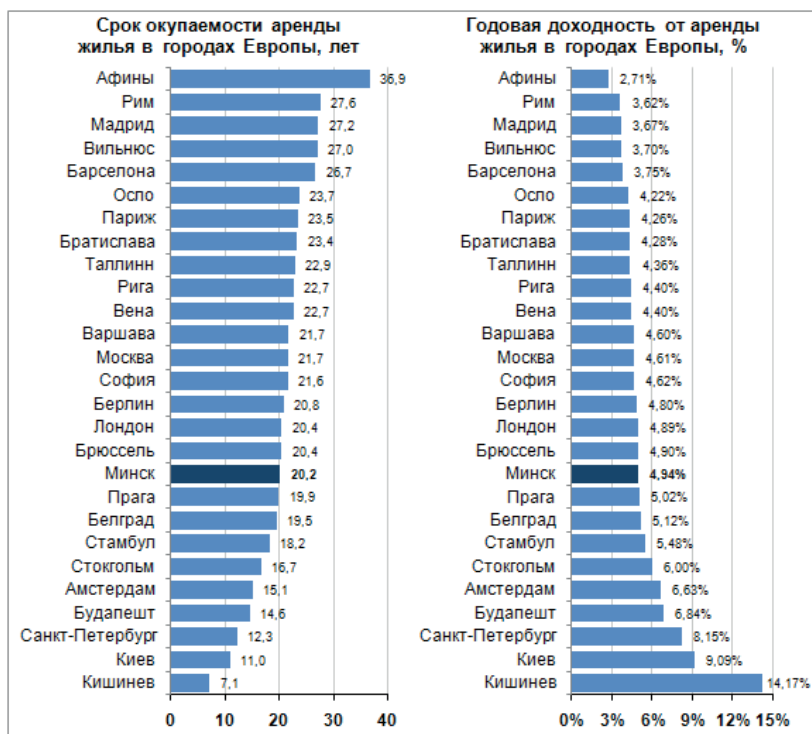


Рис. 1. Срок окупаемости и годовая доходность от аренды жилья в Европе

Анализируя другие источники, можно предположить: средняя окупаемость при сдаче жилья в аренду, например, в Минске составляет 20 лет.

Учитывая выше изложенное, автор считает возможным инициировать следующие предложения:

1. Взяв во внимание положения пункта 2.1 Указа Президента Республики Беларусь 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (Национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь, 20.11.2014, 1/15413) о том, что до 1 апреля 2014 г. сформирован фонд жилых помещений коммерческого использования; вступление 1 марта 2016 г. в силу Указа Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2015 г. № 460 «О внесении изменений и дополнений в Указы Президента Республики Беларусь» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 18.11.2015, 1/16108), который также вносит ряд дополнений и изменений в Указ № 563. Автор полагает, что есть необходимость рассмотреть ряд дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь, связанных с функционированием жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда [2; 7].

2. Автор считает возможным в новом проекте Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь, учитывая, что прежняя Концепция, утвержденная Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 5 апреля 2013 г. № 267, по завершению 2016 года утрачивает юридическую силу, отразить действия механизма финансового лизинга в отношении жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда. Например, в главе «Цель и задачи государственной жилищной политики до ...года» в числе задач, используя прежнюю редакцию, изложить в следующей редакции: «развитие фонда жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – помещения коммерческого использования) с введением механизма финансового лизинга указанных помещений коммерческого использования» [11].

3. Основываясь на положениях статьи 637 Гражданского кодекса Республики Беларусь «Предмет договора финансовой аренды», где определено: «Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов», статьи 1.1 Указа № 99 «Лизинговую деятельность без включения в реестр вправе осуществлять: ...юридические лица, имеющие право предоставлять имущество на условиях финансовой аренды (лизинга) в соответствии с решениями Президента Республики Беларусь», статьи 4.1 Правил осуществления лизинговой деятельности, утвержденных постановлением Правления национального банка № 526 предлагаются следующие изменения и дополнения в Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений» [3; 6; 13; 7]:

- в пункте 1.2 слова «жилые помещения коммерческого использования» исключить;

- в абзаце 6 пункте 2.31 в словосочетании «не подлежащий выселению из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии» слова «в общежитии» исключить;

- в абзаце 4 пункт 2.4 исключить и изложить в следующей редакции: «Граждане, проживающие в жилых помещениях коммерческого использования государственного жилищного фонда в порядке, установленном в подпункте 2.1 настоящего пункта, имеют право на приобретение этих жилых помещений в собственность на условиях финансового лизинга в порядке, установленном законодательством»;

- дополнить пункт 32.11 следующим содержанием: «заключение гражданином или членом его семьи, зарегистрированным по месту жительства данного гражданина, договора финансового лизинга жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда».

4. Пункт 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого пользования» пополнить следующим абзацем: «типовой

договор финансового лизинга жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда» [12].

5. Положение о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования, утвержденным Пост. № 1297, дополнить приложением, определяющим договор финансового лизинга жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (*приводятся только пункты 1.2.–3.3 проекта договора, предыдущие и последующие пункты аутентичны договору найма*) [12]:

«1.2. Лизингополучатель обязуется приобрести в собственность указанное жилое помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – предмет лизинга), указанное Лизингодателем, переданное Лизингополучателю во временное владение и пользование для реализации своего права на жилищное обеспечение у определенного им собственника за плату.

1.3. Договорная стоимость предмета лизинга определяется в соответствии с законодательством Республики Беларусь и на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

1.4. Срок договора определяется по формуле: $СД = ДС / МА * 12$, где: **СД** – срок договора в годах; **ДС** – договорная стоимость предмета лизинга; / – знак деления; **МА** – ценовое выражение месячной аренды предмета лизинга; * – знак умножения; **12** – коэффициент (число месяцев).

1.5. Лизингополучатель имеет право последующей приватизации предмета лизинга в соответствии с законодательством Республики Беларусь в случае выполнения пункта 1.4, а также в случае досрочной выплаты договорной стоимости предмета лизинга (ДС), но не ранее чем через пять лет с момента вступления в силу настоящего договора.

1.6. В случае невозможности исполнения пункта 1.5 Лизингополучателем на основаниях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, член семьи Лизингополучателя, указанный в пункте 1.1, по согласованию с Лизингодателем может получить право, указанное в пункте 1.5, с полным зачетом выполненных обязанностей по договору Лизингополучателем, в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору, внести соответствующие изменения в договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – договор найма) и приобрести статус Лизингополучателя.

1.7. Предмет лизинга в течение срока лизинга является собственностью Лизингодателя. Настоящий договор осуществляется по инициативе сторон и является дополнением к договору найма, указанному в пункте 1.1.

1.8. В случае прекращения действия договора найма в соответствии с законодательством Республики Беларусь настоящий договор также прекращает свое действие.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Лизингодателя по осуществлению пользования и владения предметом лизинга определены в договоре найма как права и обязанности наймодателя.

2.2. Права и обязанности Лизингополучателя по осуществлению пользования и владения предметом лизинга определены в договоре найма как права и обязанности нанимателя.

2.3. Лизингополучатель имеет право собственности на отдельные улучшения предмета лизинга, произведенные за счет его средств по согласованию с Лизингодателем.

2.4. Лизингополучатель после прекращения договора лизинга, в случае не осуществления пунктов 1.4 – 1.6, имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений предмета лизинга, произведенных им за счет собственных средств, по согласованию с Лизингодателем.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок действия договора определяется в соответствии с пунктом 1.4 и составляет _____ лет.

Срок действия договора может быть изменен в случае изменения ценового выражения месячной аренды предмета лизинга (МА).

3.2. Договор вступает в силу с момента подписания между Лизингодателем и Лизингополучателем и действует до полного исполнения сторонами своих обязанностей по договору.

3.3. По соглашению сторон срок договора может быть изменен в случае выполнения пункта 1.5».

Выработанные предложения в комплексе нацелены на совершенствование жилищных взаимоотношений гражданина и государства. И речь не только о гражданах, которые имеют (имели) статус военнослужащих.

Автор полагает, что введение системы финансового лизинга жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда позволит:

1. Активизировать жилищную сферу и расширить возможности граждан в реализации статьи 48 Конституции Республики Беларусь.

2. Развивать возможности государственного жилищного фонда, а не посредников (лизинговые компании, коммерческие банки и т. д.), непосредственно не участвующих в строительстве жилья и не связанных с организациями, осуществляющими жилищно-эксплуатационные услуги, получать стабильный доход от вводимого (имеющегося) жилья и, как следствие, развивать строительную отрасль.

3. Физическим лицам, заключившим договора финансового лизинга жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда, являться добросовестными нанимателями, т. е. своевременно оплачивать расходы на содержание жилых помещений и прилегающей инфраструктуры, улучшать состояние жилых помещений (отношение как

к своему), выполнять другие обязанности нанимателя (лизингополучателя) в рамках законодательства Республики Беларусь и т. д..

4. Улучшить систему государственного контроля за распределением государственного жилищного фонда и будет способствовать предупреждению и противодействию коррупционным проявлениям в жилищной сфере.

5. Влиять на снижение стоимости жилья, цена которого завышена и не позволяет многим слоям населения решать (решить) жилищную проблему в долгосрочной перспективе, создать некоторые «правила игры» для физических и юридических лиц негосударственной формы собственности в системе арендных отношений в жилищной сфере, а также развивать партнерские отношения, суть которых отражена в статье 2 Конституции Республики Беларусь.

6. Существенно сократить число нуждающихся в улучшении жилищных условий и оптимизировать взаимоотношения, в том числе и расчёты, за предоставление жилищно-коммунальных услуг, включая арендную плату, как возможность окупаемости жилья государственного жилищного фонда и осуществление его технического обслуживания.

На совещании, которое прошло в июне 2013 г., Президент Республики Беларусь А. Г. Лукашенко требовал наведения порядка в жилищной сфере. В числе многих предложений и поставленных задач было определено: «еще одним направлением развития жилищного строительства становится арендное жильё. Оно предусматривается для граждан, не имеющих возможности построить и приобрести жильё в собственность» [23].

Что не исключает реализации выше изложенных предложений.

Данные предложения в феврале направлены в Постоянную комиссию Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по правам человека, национальным отношениям и средствам массовой информации для рассмотрения.

Список использованных источников

1. Конституция Республики Беларусь (Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь 04.01.1999 № 1/0).

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 29.08.2012 № 2/1980).

3. §6. Финансовая аренда (лизинг), глава 34 (Аренда) / Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по сост. от 30.12.2015 (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 20.03.2001 № 2/744).

4. Указ Президента Республики Беларусь от 09.11.2010 № 575 «Об утверждении Концепции национальной безопасности Республики Беларусь» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 11.11.2010 № 1/12080).

5. Указ Президента Республики Беларусь от 24.09.2009 № 465 «О некоторых вопросах совершенствования лизинговой деятельности в Республике Беларусь» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 25.09.2009 № 1/10990).

6. Указ Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 26.02.2014. № 1/14857).

7. Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 18.12.2013 № 1/14698).

8. Указ Президента Республики Беларусь от 08.11.2011 № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 09.12.2011 № 1/13062).

9. Указ Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 13.01.2016 № 1/16201).

10. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2011 № 677 «Об утверждении Программы строительства жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда для военнослужащих Вооружённых Сил Республики Беларусь на 2011–2017 годы» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 01.06.2011 № 5/33865).

11. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267 «О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 10.04.2013 № 5/37114).

12. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого пользования» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 09.01.2015 № 5/39983).

13. Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 18.08.2014 № 526 «Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 01.09.2014 № 8/29069).

14. Решения исполкомов, в частности Решение Минского городского исполнительного комитета от 22 декабря 2011 г. № 3959 «Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользования жилыми помещениями коммерческого использования (в ред. решения Мингорисполкома от 15.03.2012 № 779)» (Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь 12.01.2012 N 9/46792).

15. Форма договора финансовой аренды (лизинга) с использованием правовых актов по состоянию на 14.12.2015 [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: Консультант-Плюс: примечание. Форма подготовлена с использованием правовых актов по состоянию на 14.12.2015. Форма разработана для Путеводителя по сделкам. «Финансовая аренда (лизинг)». – Дата доступа: 02.02.2016.

16. С 1 сентября у белорусов появилось право покупать жильё в лизинг [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.Realt.by>. – Дата доступа: 30.01.2016.

17. Лизинг жилья как альтернатива ипотеке [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: Belarusipoteka. – Дата доступа: 30.01.2016.

18. Арендное жильё: альтернатива частной собственности или форма решения квартирного вопроса [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.bsc.by>. – Дата доступа: 30.01.2016.

19. Может ли лизинг стать альтернативой аренде недвижимости? Насколько распространена передача недвижимости в лизинг? [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.tut.by>. – Дата доступа: 30.01.2016.

20. Арендное жильё должно быть значительно дешевле [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: http://www.nb.by/publikacii-novosti-nedvizhimosti/*4191/. – Дата доступа: 02.02.2016.

21. Арендное жильё: все, что вы хотели знать [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://statut.by/lichnyj-jurist/housing-law/221-12-03-2012>. – Дата доступа: 02.02.2016.

22. Аренда квартир в Минске. Инвестиции для терпеливых [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://realt.by/news/article/10695/>. – Дата доступа: 02.02.2016.

23. Лукашенко требует наведения жесткого порядка в сфере жилищного строительства [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.belta.by/president/view/lukashenko-trebuets-navedenija-zhestkogo-porjadka-v-sfere-zhilischnogo-stroitelstva-17755-2013/>. – Дата доступа: 11.02.2016.

24. Беларусь строит социально ориентированное государство, на основе уважения к людям труда [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.belta.by/president/view/lukashenko-belorusy-strojat-sotsialno-orientirovannoe-gosudarstvo-na-osnove-uvazhenija-k-ljudjam-truda-169248-2015/>. – Дата доступа: 11.02.2016.

(Дата подачи: 19.02.2016 г.)

С. С. Рябова

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, Минск

S. S. Rabava

Academy of Management under the President the Republic of Belarus, Minsk

УДК 351.711

ЭТАПЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

STAGES OF THE REFORM OF STATE PROPERTY IN THE REPUBLIC OF BELARUS

В представленной статье проанализирована ретроспектива процесса приватизации в Республике Беларусь, выделены цели и этапы, обусловленные финансированием. Изучено развитие рынка ценных бумаг и условия отчуждения государственных пакетов акций. Предложены направления привлечения инвесторов в реформированные предприятия.

Ключевые слова: акции; государственная собственность; именные приватизационные чеки «Имущество»; приватизация; реформирование государственных предприятий; финансирование.

In the present article the retrospective of the privatization process in Belarus, highlighted the objectives and stages, depending on funding. Studied the development of the securities market and conditions of the alienation of state shares. Directions to attract investors in the reformed enterprises.

Key words: equity; state property; registered vouchers «Property»; privatization; reform of state-owned enterprises; funding.

Вопросы целесообразности приватизации белорусских предприятий имеют первостепенное значение на всех этапах развития белорусского государства. Необходимость реформирования и приватизации государственной собственности была обусловлена переходом страны к рыночной экономике. В дальнейшем целевые установки менялись.

Функции по реформированию государственных предприятий и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь возложены на Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (Гос-