



ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА (ЛИЗИНГ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Национальный банк Республики Беларусь
220008, г. Минск, пр-т Независимости, 20

Контакт-центр Национального банка
+375 17 306 00 02

Адрес электронной почты:
e-mail@nbrb.by

Сайт:
www.nbrb.by

**Организационную поддержку
акции «Право на службу людям» осуществляют:**

Министерство юстиции Республики Беларусь
(www.minjust.gov.by)

Национальный центр правовой информации
Республики Беларусь
(www.ncpi.gov.by)

ООО «ЮрСпектр»
(www.urspectr.by)



Минск, 2017

Финансовая аренда (лизинг) жилых помещений для физических лиц

Договор лизинга жилого помещения – договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда.

Важно! По договору лизинга лицо (лизингополучатель) получает от лизингодателя имущество во временное владение и пользование (с возможностью его выкупа по истечении срока лизинга, если это предусмотрено договором). Право собственности на имущество в течение всего срока владения и пользования имуществом лизингополучателем (срока лизинга) сохраняется за лизингодателем.

Физические лица, имеющие право на заключение договора лизинга жилого помещения:

граждане Республики Беларусь;
иностранцы граждане или лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь.

Важно! Дееспособные совершеннолетние члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения и проживающие в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, несут солидарную с лизингополучателем ответственность по исполнению обязанностей лизингополучателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения и законодательством.

Предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения могут быть:

квартира частного жилищного фонда;
многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда.
Важно! Предметом лизинга **не могут быть:**
квартиры и многоквартирные дома государственного жилищного фонда;
часть квартиры (комната);
объекты незавершенного строительства (жилое помещение на момент передачи в лизинг должно находиться в собственности лизингодателя).

Лизингодателями могут быть:

лизинговые организации, включенные в реестр лизинговых организаций и соблюдающие установленные законодательством требования. С перечнем таких организаций и предъявляемыми к ним требованиями можно ознакомиться на интернет-сайте Национального банка www.nbrb.by (раздел «Финансовый сектор», подраздел «Регулирование лизинговой деятельности»). С информацией о выполнении лизинговыми организациями, осуществляющими лизинговую деятельность с жилыми помещениями, установленных требований можно ознакомиться на интернет-сайтах таких организаций.

Важно! Лизингодателями по договорам лизинга жилых помещений не могут быть банки, небанковские кредитно-финансовые организации и иные субъекты, не включенные в реестр лизинговых организаций.

Права лизингополучателей

Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» с учетом изменений и дополнений, внесенных Указом Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 г., вступивших в силу с 9 октября 2017 г., предусмотрены права лизингополучателя на:

регистрацию лизингополучателя и совместно проживающих с ним лиц по месту жительства или месту пребывания в жилом помещении, являющемся предметом лизинга;

постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (при соблюдении иных условий и требований, установленных законодательством);

применение тарифов на коммунальные услуги, установленных для граждан, являющихся собственниками или нанимателями жилых помещений;

предоставление полученного в лизинг жилого помещения иным лицам для временного проживания:

без согласия совместно проживающих с ним лиц и лизингодателя – супругу (супруге), родителям и детям;

с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с ним, и с согласия лизингодателя – родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам, иным родственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключив с ними соглашение о признании членом семьи;

с согласия лизингодателя – любому гражданину посредством заключения договора найма жилого помещения либо договора безвозмездного пользования;

защиту прав и законных интересов лизингополучателей при заключении, исполнении и расторжении договора лизинга жилого помещения;

сохранение в силе договора лизинга жилого помещения в случаях банкротства, ликвидации лизингодателя, а также при обращении взыскания на предмет лизинга.

Важно! Лизингополучатель обязан надлежащим образом исполнять обязанности по договору лизинга жилого помещения, предусмотренные названным Указом и (или) иными законодательными актами и договором лизинга жилого помещения. Неисполнение этих обязанностей является в установленных законодательством и договором лизинга жилого помещения случаях основанием для расторжения такого договора и возврата предмета лизинга лизингодателю.

Лизинговые платежи – это общая сумма платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга, которая определяется по соглашению сторон с учетом сумм, полностью или частично возмещающих расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, иные расходы, а также суммы вознаграждения (дохода) лизингодателя.

Важно! Возмещение в составе лизинговых платежей сумм инвестиционных расходов, учтенных в стоимости предмета лизинга, **не является платой за приобретение в собственность** жилого помещения, аналогичной покупке в рассрочку.

Защита интересов лизингополучателей

Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 с учетом изменений и дополнений, внесенных Указом Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 г., вступивших в силу с 9 октября 2017 г., предусмотрены следующие меры, направленные на защиту интересов лизингополучателей:

обязанность лизингодателя по заключению договора на оказание жилищно-коммунальных услуг в случаях, определенных договором лизинга жилого помещения, а также когда такую обязанность несет собственник жилого помещения в соответствии с законодательством;

обязанность лизингодателя осуществить регистрацию договора лизинга жилого помещения в местном исполнительном и распорядительном органе для обеспечения права лизингополучателя на применение тарифов за пользование жилищно-коммунальными услугами на уровне тарифов, установленных для граждан – собственников и нанимателей жилых помещений;

невозможность привязки размера лизинговых платежей и стоимости предмета лизинга по договору лизинга жилого помещения к изменению средней цены квадратного метра жилого помещения, ставки арендной платы или рыночной стоимости аналогичных квартир и домов;

восстановление жилого дома, квартиры, признанных непригодными для проживания, за счет лизингодателя либо предоставление лизингополучателю нового жилого помещения при невозможности их восстановления, если такая непригодность не явилась следствием действий (бездействия) лизингополучателя;

предоставление лизингополучателю нового жилого помещения, перенос и восстановление полученного в лизинг жилого дома либо компенсация лизингополучателю уплаченной стоимости предмета лизинга в случае изъятия для государственных нужд жилого земельного участка, на котором расположен жилой дом, являющийся предметом лизинга, либо в котором находится квартира, являющаяся предметом лизинга;

возмещение лизингополучателю уплаченной стоимости предмета лизинга с учетом изменения рыночной цены этого жилого помещения в случае расторжения договора лизинга по вине лизингодателя, а также по иным причинам при условии возмещения лизингополучателем в составе лизинговых платежей более 50 процентов стоимости предмета лизинга.