

5. Бондаренко, Н. Л. Проблема формирования эффективно действующей системы принципов гражданского права Республики Беларусь / Н. Л. Бондаренко // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2012. – Выпуск 4 (18). – С. 16 – 21.

6. Ефимцева, Т. В. Место инновационного права в системе отраслей российского права : дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Т. В. Ефимцева. – М. : Моск. гос. юрид. ун-т им. О.Е. Кутафина (МГЮА), 2014. – 322 л.

7. Борохов, Э. Энциклопедия афоризмов (Мысль в слове) / Э. Борохов. – М. : ООО «Фирма «Издательство АСТ», 2000. – С. 434.

ЛИЗИНГ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Ю. В. Емельянова

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь, ул.
Московская, 17, 220007, г. Минск, Беларусь, julia_v_resh@mail.ru*

В статье исследуется развитие правового регулирования договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения по законодательству Республики Беларусь, а также выявлены квалифицирующие признаки договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения. Отмечается, что несмотря на совершенствование правового регулирования отношений лизинга жилых помещений, данный договор все еще не получил большого распространения.

Ключевые слова: договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения, жилое помещение, лизинговая деятельность с жилыми помещениями, лизингодатель, лизингополучатель жилого помещения, потребительский лизинг.

Жилище необходимо каждому человеку наряду с воздухом, пищей, водой, одеждой. Обеспеченность жильем является материальным базисом воспроизводства населения, определяющим фактором устойчивого социально-экономического развития государства и благополучия людей. По официальным данным Национального статистического комитета Республики Беларусь количество семей (включая одиноких граждан), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на

конец 2021 г. составляет 616 022 [1]. В связи с чем поиск способов повышения уровня обеспеченности граждан доступным и качественным жильем было и остается одной из основных целей жилищной политики белорусского государства.

Приоритетным направлением реализации Государственной программы «Строительство жилья» на 2021 – 2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 51, является сбалансированное развитие разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от их доходов, предпочтений и места проживания как с использованием мер государственной поддержки социально незащищенных категорий населения, так и с применением новых механизмов финансирования строительства. Одним из таких механизмов является финансовая аренда (лизинг) жилых помещений.

Правовые основы развития потребительского лизинга в Республике Беларусь были заложены Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О регулировании лизинговой деятельности» (далее – Указ № 99). Принятие Указа № 99 способствовало развитию белорусского рынка лизинга, поскольку создало условия, стимулирующие оказание лизинговыми организациями услуг физическим лицам не для предпринимательских целей, в том числе и посредством предоставления во временное владение и пользование жилых помещений за плату по договору финансовой аренды (лизинга).

Однако отсутствие специального правового регулирования отношений, возникающих из договора лизинга жилого помещения, дополнительных прав и гарантий у лизингополучателей жилого помещения, которыми обладают наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения, делало договор лизинга жилого помещения, как один из финансовых инструментов для удовлетворения потребности в жилье, непривлекательным для физических лиц.

В целях совершенствования государственного регулирования лизинговой деятельности, а также создания благоприятных условий для получения физическими лицами жилых помещений на условиях лизинга был разработан Указ Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 г. № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности» (далее – Указ № 109), который внес существенные изменения в Указ № 99 и способствовал формированию законодательства, регулирующего отношения в сфере лизинга жилых

помещений. Во-первых, были введены определения понятий «договор лизинга жилого помещения», «лизинговая деятельность с жилыми помещениями»; во-вторых, установлены дополнительные требования к лизинговым организациям, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями; в-третьих, Указ № 99 был дополнен Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь (далее – Положение), которым были урегулированы порядок и условия заключения, исполнения и расторжения договоров лизинга жилого помещения, а также условия осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями на территории Республики Беларусь. В дальнейшем, отдельные положения Указа № 109 нашли свое отражение и в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее – ЖК).

Следует согласиться с И. Шанюкевич и В. Шанюкевич, что Указом № 109 были созданы необходимые условия повышения доступности жилья для граждан, являющихся лизингополучателями по договорам лизинга жилья (и членов их семей, проживающих совместно с ними) и не обладающими достаточными средствами для приобретения квартир или домов в собственность за счет собственных средств [2, с. 69].

Несмотря на совершенствование правового регулирования лизинга жилых помещений, по данным Ассоциации лизингодателей Республики Беларусь доля заключенных договоров лизинга жилого помещения в 2021 г. составила всего лишь 3,23 % от общего количества договоров, заключенных с физическими лицами, и уменьшилась по сравнению с 2020 г. в 3,3 раза [3, с. 20, 23]. По мнению Ассоциации лизингодателей Республики Беларусь, причиной этому является отсутствие достаточного количества приемлемых для населения предложений со стороны лизинговых организаций в части стоимости предоставляемых услуг и сроков заключаемых договоров [3, с. 23], с чем нельзя не согласиться.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь договор лизинга жилого помещения является разновидностью договора финансовой аренды (лизинга), по которому в силу ст. 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование.

Легальное определение договора лизинга жилого помещения содержится в подп. 1.3 п. 1 Указа № 99. Так, договор лизинга жилого помещения представляет собой 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. Аналогичное определение договора лизинга жилого помещения дано в ст. 23 ЖК.

Представляется, что данное определение не лишено недостатков, поскольку понятие договора лизинга жилого помещения дается через определение договора финансовой аренды (лизинга) посредством детализации предмета лизинга, что не в полной мере отражает особенности исследуемого договора.

Будучи разновидностью договора финансовой аренды (лизинга), договор лизинга жилого помещения обладает признаками, характерными договору финансовой аренды (лизинга), а также имеет отличительные качества, обусловившие специальное правовое регулирование. К числу квалифицирующих признаков договора лизинга жилого помещения можно отнести следующие:

1. Предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения могут быть не любые жилые помещения, а только квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилых домах и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда. При этом в совокупность вещей, являющихся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, могут входить иные недвижимые вещи, связанные с квартирой и (или) многоквартирным жилым домом общим назначением (принадлежностью), если иное не установлено ГК и другими законодательными актами (подп. 1.3 п. 1 Указа № 99).

Никаких дополнительных требований или ограничений относительно квартир или многоквартирных жилых домов, которые могут быть предметом лизинга, законодательством не установлено, следовательно, это могут быть как новые жилые помещения с правоустанавливающими документами от застройщика, так и жилые помещения, приобретаемые на вторичном рынке жилой недвижимости.

2. Лизингодателем по договору лизинга жилого помещения может выступать только лизинговая организация, соответствующая требованиям, установленным ч. 1 подп. 1.5-1 п. 1 Указа № 99 и осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями, то есть лизинговую деятельность, предусматривающую приобретение лизингодателем в

собственность и предоставление за плату во временное владение и пользование лизингополучателю квартиры и (или) многоквартирного жилого дома.

Согласно ч. 1 подп. 1.5-1 п. 1 Указа № 99 лизинговую деятельность с жилыми помещениями вправе осуществлять только лизинговые организации, включенные Национальным банком Республики Беларусь в реестр лизинговых организаций и соответствующие следующим требованиям:

- уставный фонд лизинговой организации сформирован путем внесения денежных средств в размере не менее 250 тыс. белорусских рублей;

- на каждое первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, размер собственного капитала лизинговой организации, увеличенного на сумму привлеченных кредитов (займов), признаваемых субординированными в соответствии с законодательством, срок погашения которых на первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, превышает три года, составляет сумму, равную не менее 2500 тыс. белорусских рублей и увеличенную на размер корректировки собственного капитала лизинговой организации, определяемый Национальным банком Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен;

- безубыточность деятельности за последний календарный год лизинговой организации либо юридических лиц – учредителей лизинговой организации, созданной в календарном году, в котором в Национальный банк Республики Беларусь направляется письменное уведомление о намерении осуществлять лизинговую деятельность с жилыми помещениями;

- отсутствие неисполненных в установленный срок письменных предписаний об устранении нарушений, вынесенных Национальным банком Республики Беларусь в установленном законодательством порядке.

Помимо этого, подп. 1.5-2 п. 1 Указа № 99 установлены требования, которым должен соответствовать руководитель лизинговой организации, осуществляющей лизинговую деятельность с жилыми помещениями.

Лизинговые организации, имеющие намерение осуществлять лизинговую деятельность с жилыми помещениями, направляют в Национальный банк Республики Беларусь письменное уведомление, подписанное руководителем лизинговой организации, с указанием сведений, подтверждающих выполнение требований, установленных в

отношении лизинговых организаций, осуществляющих лизинговую деятельность с жилыми помещениями, а также требований к руководителю такой лизинговой организации. А в целях обеспечения устойчивого безубыточного функционирования лизинговая организация до начала осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями в силу п. 1.1 Указа № 99 обязана создать фонд для покрытия возможных и (или) имеющихся убытков по договорам лизинга жилого помещения.

Согласно данным Национального банка Республики Беларусь по состоянию на 13 октября 2022 г. в реестр лизинговых организаций включена 101 лизинговая организация, однако только 6 из них осуществляют лизинговую деятельность с жилыми помещениями [4].

В целом, предъявление к лизинговым организациям, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями, повышенных требований, обусловлено не только длительностью лизинговых отношений, возникающих между лизингодателями и лизингополучателями, но и особой социальной важностью жилых помещений для физических лиц.

3. Лизингополучателем по договору лизинга жилого помещения может быть только физическое лицо, в частности, гражданин Республики Беларусь либо иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь (абз. 7 ч. 1 п. 2 Положения).

4. Лизингополучателю квартира или многоквартирный жилой дом, являющийся предметом лизинга, предоставляется во временное владение и пользование по договору лизинга жилого помещения не для предпринимательских целей. Представляется, что жилое помещение передается лизингополучателю для проживания в нем, поскольку согласно п. 1 ст. 14 ЖК и п. 2 ст. 272 ГК, жилое помещение имеет специальное целевое назначение, в частности, предназначается для проживания граждан.

В связи с этим лизингополучатель не вправе передавать имущество, составляющее предмет лизинга по договору лизинга жилого помещения, третьему лицу (сублизингополучателю) по договору сублизинга (п. 12 Положения), однако это не исключает возможности передачи предмета лизинга по договору найма жилого помещения или в безвозмездное владение и пользование.

Так, согласно абз. 4 ч. 1 п. 6 Положения лизингополучатель имеет право с согласия лизингодателя предоставить гражданину право владения

и пользования жилым помещением, являющимся предметом лизинга, в пределах срока лизинга, предусмотренного договором лизинга жилого помещения, по договору найма жилого помещения либо временно предоставить в безвозмездное владение и пользование в установленном законодательством порядке.

5. Помимо существенных условий, установленных законодательством, в частности подп. 1.8 п. 1 Указа № 99, существенным условием договора лизинга жилого помещения является указание на 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.

К числу существенных условий договора лизинга жилого помещения можно также отнести условие о членах семьи лизингополучателя, которые имеют право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимся предметом лизинга, наравне с лизингополучателем, поскольку согласно п. 4 Положения в договоре лизинга жилого помещения указываются члены семьи лизингополучателя, которые имеют право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимся предметом лизинга, наравне с лизингополучателем. А в ч. 2 п. 6 Положения закреплено, что лица, которым предоставлено право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой в качестве членов семьи лизингополучателя жилого помещения, должны быть указаны в договоре лизинга жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений.

6. Договор лизинга жилого помещения заключается в простой письменной форме в трех экземплярах и подлежит регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе. Так, согласно ч. 1 п. 11 Положения лизингодатель обязан не позднее семи рабочих дней, следующих за днем заключения договора, зарегистрировать договор лизинга жилого помещения в местном исполнительном и распорядительном органе.

Один из экземпляров договора лизинга жилого помещения хранится у

лизингодателя, второй – у лизингополучателя, а третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшем этот договор.

7. Договор лизинга жилого помещения является основанием для возникновения права владения и пользования жилым помещением (ст. 23 ЖК), а проживание в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору лизинга жилого помещения является основанием для признания лизингополучателя, нуждающимся в улучшении жилищных условий (подп. 1.5 п. 1 ст. 36 ЖК).

Лизингополучатель вправе владеть и пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением, то есть вправе использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи. Так, например, лизингополучатель имеет право без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и лизингодателя предоставить право владения и пользования жилым помещением своим супругу (супруге), родителям и детям (абз. 2 ч. 1 п. 6 Положения).

Таким образом, учитывая квалифицирующие признаки договора лизинга жилого помещения, данный договор можно определить следующим образом: по договору лизинга жилого помещения лизингодатель обязуется приобрести в собственность квартиру частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда и предоставить это имущество, являющееся предметом лизинга, за плату во временное владение и пользование лизингополучателю не для предпринимательских целей.

Список использованных источников

1. Наглядно о жилищном фонде и улучшении жилищных условий населения в Республике Беларусь : инфографика [Электронный ресурс] / Официальная статистика / Жилищный фонд // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: https://www.belstat.gov.by/upload-belstat/upload-belstat-pdf/oficial_statistika/2021/infographics-house-2021.pdf. – Дата доступа: 13.10.2022.

2. Шанюкевич, И. Развитие лизинга жилья в Республике Беларусь / И. Шанюкевич, В. Шанюкевич // *Oikonomos: Journal of Social Market Economy*. – 2017. – № 1(7). – С. 67–75.

3. Шиманович, С. В. Белорусский рынок лизинга. Обзор 2021 г. / С. В. Шиманович, А. И. Цыбулько. – Минск : УП «Энциклопедикс», 2022. – 126 с.

4. Сведения о лизинговых организациях, включенных в реестр лизинговых организаций [Электронный ресурс] / Лизинговая деятельность // Национальный банк Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.nbrb.by/finsector/leasing/register>. – Дата доступа: 13.10.2022.

ЭНЕРГИЯ КАК СПЕЦИФИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Е. О. Ерёмченко

*УО ФПБ «Международный университет «МИТСО», ул. Казинца, 21/3,
220099, г. Минск, Беларусь*

В данной статье на основании анализа законодательства Республики Беларусь и юридической литературы рассматривается актуальный вопрос о расширении перечня объектов гражданского права Республики Беларусь путем приобщения к нему такого объекта, как энергия. Проводится анализ понятия объекта гражданского права. Делается вывод на основе изложенного о возможности включения энергии в перечень объектов гражданского законодательства.

Ключевые слова: энергия, объект, гражданское право, гражданский кодекс, качество энергии, нематериальное благо.

В современной теории гражданского права объекты правоотношений занимают особое место, составляя предмет гражданского права и обобщая всю совокупность благ, по поводу и в связи с которыми законодатель устанавливает возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений.

Актуальность темы обусловлена тем, что объекты гражданских правоотношений являются одним из важнейших институтов гражданского права.

Объект исследования – объект гражданского права.

В Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее – ГК) нет чёткого определения объекта права, однако для понимания этого термина можно обратиться к юридической литературе по общей теории права, где в качестве объектов принято рассматривать такие разнообразные блага, на достижение, использование или охрану которых направлены интересы