

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

6 апреля 2017 г. № 109

**Об изменении указов Президента Республики Беларусь
по вопросам лизинговой деятельности**

В целях совершенствования государственного регулирования лизинговой деятельности, а также создания благоприятных условий для получения физическими лицами жилых помещений на условиях финансовой аренды (лизинга) постановляю:

1. Внести изменения в следующие указы Президента Республики Беларусь:

1.1. в Положении о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 7 сентября 2007 г. № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания»:

в подпункте 4.2 пункта 4:

после абзаца пятого дополнить подпункт абзацем следующего содержания:

«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 (далее – договор лизинга жилого помещения), – для регистрации гражданина по месту жительства или месту пребывания в жилом помещении, находящемся в его владении и пользовании по договору лизинга жилого помещения;»;

абзацы шестой–двенадцатый считать соответственно абзацами седьмым–тринадцатым;

в пункте 7¹:

часть двенадцатую после слова «нанимателей» дополнить словом «, лизингополучателей»;

дополнить пункт частями четырнадцатой и пятнадцатой следующего содержания:

«Регистрация супруга (супруги), родителей и детей лизингополучателя по месту жительства или месту пребывания в жилом помещении, являющемся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, право на владение и пользование которым предоставлено этим лизингополучателем в порядке, установленном законодательством, осуществляется с письменного согласия такого лизингополучателя и без согласия лизингодателя, совершеннолетних членов семьи лизингополучателя, проживающих совместно с ним.

Родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, а также иные родственники, свойственники и нетрудоспособные иждивенцы лизингополучателя, заключившие с ним письменное соглашение о признании членом семьи, которым право на владение и пользование жилым помещением предоставлено этим лизингополучателем в порядке, установленном законодательством, регистрируются по месту жительства в жилом помещении, являющемся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, с письменного согласия такого лизингополучателя и всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, и без согласия лизингодателя.»;

1.2. в Положении об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений»:

подпункт 3.1.5 пункта 3 дополнить словами «, договору 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 (далее – договор лизинга жилого помещения)»;

подпункт 4.7 пункта 4 после слов «договора найма жилого помещения», «договору найма жилого помещения» дополнить соответственно словами «, договора лизинга жилого помещения», «, договору лизинга жилого помещения»;

подпункт 13.9 пункта 13 дополнить словами «, договор лизинга жилого помещения – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному в подпункте 3.1.5 пункта 3 настоящего Положения»;

подпункт 32.10 пункта 32 после слов «договору найма жилого помещения» дополнить словами «, договору лизинга жилого помещения»;

1.3. в Указе Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности»:

в пункте 1:

в подпункте 1.3:

после абзаца второго дополнить подпункт абзацами следующего содержания:

«договор лизинга жилого помещения – договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме (далее – квартира) и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – многоквартирный жилой дом). 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 Гражданским кодексом Республики Беларусь и другими законодательными актами;

лизинговая деятельность с жилыми помещениями – лизинговая деятельность, предусматривающая приобретение лизингодателем в собственность и предоставление за плату во временное владение и пользование лизингополучателю квартиры и (или) многоквартирного жилого дома;»;

абзацы третий и четвертый считать соответственно абзацами пятым и шестым;

дополнить подпункт частями второй–четвертой следующего содержания:

«Термины «квартира», « жилой дом», «многоквартирный жилой дом», «блокированный жилой дом», «многоквартирный жилой дом» имеют значения, определенные в статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Термин «собственный капитал» имеет значение, определенное абзацем двадцатым статьи 1 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 года «О бухгалтерском учете и отчетности».

Термин «руководящая должность» имеет значение, определенное в подстрочном примечании к части первой пункта 9 Декрета Президента Республики Беларусь от 15 декабря 2014 г. № 5 «Об усилении требований к руководящим кадрам и работникам организаций».»;

в части первой подпункта 1.4 слова «сумме, эквивалентной 50 тыс. евро» заменить словами «125 тыс. белорусских рублей»;

в подпункте 1.5:

в абзаце четвертом части четвертой слова «пятой» и «шестой» заменить соответственно словами «шестой» и «седьмой»;

после части четвертой дополнить подпункт частью следующего содержания:

«Включенная в реестр лизинговая организация обязана информировать Национальный банк об изменении сведений, заявленных ею при включении в реестр, в сроки, установленные законодательством о лизинговой деятельности, с приложением (при необходимости) копий документов, подтверждающих изменение соответствующих сведений.»;

части пятую и шестую считать соответственно частями шестой и седьмой;

в части седьмой слово «пятой» заменить словом «шестой»;

дополнить пункт подпунктами 1.5¹ и 1.5² следующего содержания:

«1.5¹. лизинговую деятельность с жилыми помещениями вправе осуществлять только лизинговые организации, включенные в реестр 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 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 направляется письменное уведомление в соответствии с частью второй настоящего подпункта;

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

Лизинговые организации, имеющие намерение осуществлять лизинговую деятельность с жилыми помещениями, направляют в Национальный банк письменное уведомление, подписанное руководителем лизинговой организации, с указанием сведений, подтверждающих выполнение требований, установленных в отношении лизинговых организаций в соответствии с частью первой настоящего подпункта, а также требований к руководителю лизинговой организации в соответствии с частью первой подпункта 1.5² настоящего пункта.

Лизинговые организации, осуществляющие лизинговую деятельность с жилыми помещениями, в сроки и порядке, установленные Национальным банком, обязаны составлять и представлять в Национальный банк отчетность и иную информацию:

о выполнении требований, установленных частью первой настоящего подпункта;

об осуществляемой лизинговой деятельности с жилыми помещениями;

1.5². руководитель лизинговой организации, осуществляющей лизинговую деятельность с жилыми помещениями, должен соответствовать следующим требованиям:

наличие высшего юридического или экономического образования либо иного высшего образования при условии прохождения переподготовки на уровне высшего образования по специальности юридического или экономического профиля;

наличие стажа работы не менее одного года на руководящих должностях в лизинговой организации, банке, небанковской кредитно-финансовой организации, международной финансовой организации или Национальном банке;

отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение преступления против собственности и порядка осуществления экономической деятельности.

Несоответствие руководителя лизинговой организации установленным частью первой настоящего подпункта требованиям является основанием для направления Национальным банком письменного требования об отстранении от работы такого руководителя;»;

дополнить пункт подпунктом 1.7¹ следующего содержания:

«1.7¹. лизингополучатель вправе с согласия лизингодателя передавать свои права и обязанности по договору финансовой аренды (лизинга) другому лицу в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Беларусь, что влечет прекращение прав и обязанностей по договору финансовой аренды (лизинга) такого лизингополучателя.

Согласие лизингодателя на передачу лизингополучателем другому лицу своих прав и обязанностей по договору финансовой аренды (лизинга) должно быть выражено в письменной форме. О принятом решении лизингодатель обязан письменно уведомить продавца (поставщика).

Переход прав и обязанностей лизингополучателя по договору финансовой аренды (лизинга) к другому лицу осуществляется в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту передачи этих прав и обязанностей. При этом условия договора финансовой аренды (лизинга) о стоимости предмета лизинга, сроке временного владения

и пользования предметом лизинга не подлежат дальнейшему изменению по соглашению между сторонами;»;

в подпункте 1.13:

в части первой:

после абзаца седьмого дополнить часть абзацами следующего содержания:

«определяет размер корректировки собственного капитала лизинговой организации с учетом изменения индекса потребительских цен;

вправе направлять письменные предписания об устранении нарушений в случае выявления нарушений законодательства о лизинговой деятельности;

вправе направлять письменные предписания о запрете осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями в случае несоответствия лизинговой организации хотя бы одному из установленных частью первой подпункта 1.5¹ настоящего пункта требований, а также в случае невыполнения, ненадлежащего исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 1¹ настоящего Указа;»;

абзац девятый изложить в следующей редакции:

«вправе потребовать отстранения от работы руководителя и (или) главного бухгалтера лизинговой организации, включенной в реестр, и (или) их заместителей в случаях, предусмотренных в части второй настоящего подпункта, а также в части второй подпункта 1.5² настоящего пункта;»;

в абзаце десятом слово «пятой» заменить словом «шестой»;

абзац двенадцатый и подстрочное примечание к нему исключить;

абзацы восьмой–одиннадцатый считать соответственно абзацами одиннадцатым–четырнадцатым;

часть вторую после слов «организации иных документов» дополнить словами «(камеральные проверки)»;

дополнить пункт подпунктами 1.14 и 1.15 следующего содержания:

«1.14. является незаконной и запрещается:

лизинговая деятельность без включения в реестр, за исключением случаев, предусмотренных в частях второй, третьей подпункта 1.1 и части второй подпункта 1.7 настоящего пункта;

лизинговая деятельность с жилыми помещениями, осуществляемая лизинговой организацией, не соответствующей на момент заключения договора лизинга жилого помещения хотя бы одному из установленных частью первой подпункта 1.5¹ настоящего пункта требований, до момента представления в Национальный банк сведений об устранении выявленных несоответствий и документов, подтверждающих их устранение;

1.15. по бесспорным требованиям взыскание задолженности по лизинговым платежам, определенным в соответствии с договором финансовой аренды (лизинга), выкупной стоимости предмета лизинга (суммы приобретения в собственность предмета лизинга, за исключением сумм возмещения инвестиционных расходов лизингодателя, учтенных в стоимости предмета лизинга и подлежащих уплате в составе лизинговых платежей), если условие о его выкупе предусмотрено условиями договора, неустойки (штрафа, пени) в связи с такой задолженностью, если ее уплата предусмотрена законодательством или договором, связанных с исполнением договора финансовой аренды (лизинга) процентов за пользование чужими денежными средствами, установленных законодательством, а также признанных должником в письменном виде сумм подлежащих уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, размер которых определен таким договором на основании части второй пункта 1 статьи 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, осуществляется на основании исполнительной надписи.»;

дополнить Указ пунктами 1¹–1⁴ следующего содержания:

«1¹. Лизинговая организация для обеспечения устойчивого безубыточного функционирования обязана до начала осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями создать фонд для покрытия возможных и (или) имеющихся убытков по

договорам лизинга жилого помещения (далее – фонд), а также формировать и использовать его в следующем порядке:

1^{1.1}. размер фонда на первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, должен составлять не менее 2 процентов не возмещенной в составе лизинговых платежей стоимости предмета лизинга по договорам лизинга жилого помещения;

1^{1.2}. фонд создается из прибыли, остающейся в распоряжении лизинговой организации на первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, после уплаты налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей в бюджет и государственные внебюджетные фонды, и учитывается отдельно от других фондов, создаваемых лизинговой организацией в соответствии с законодательством. При этом, если размер сформированного на указанную дату фонда менее установленного в подпункте 1^{1.1} настоящего пункта минимального значения, доведение фонда до установленного размера осуществляется за счет прибыли в размере не менее 2 процентов от указанной прибыли лизинговой организации за истекший квартал, а в случае недостаточности – за счет иных источников, определяемых собственником имущества (учредителями, участниками) лизинговой организации;

1^{1.3}. лизинговая организация вправе размещать средства фонда на счетах и (или) во вклады (депозиты), направлять их на приобретение государственных ценных бумаг Республики Беларусь, ценных бумаг Национального банка, местных исполнительных и распорядительных органов, банков Республики Беларусь, драгоценных металлов (за исключением их лома и отходов) с размещением этих драгоценных металлов на счета и (или) во вклады (депозиты) в банках Республики Беларусь;

1^{1.4}. средства фонда используются для покрытия убытков от: неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингополучателем своих обязательств перед лизингодателем, предусмотренных договором лизинга жилого помещения, со сроком задолженности свыше 180 дней;

осуществления расчетов с лизингополучателем в случаях, установленных пунктами 21–24 Положения о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, утвержденного настоящим Указом, при расторжении договора лизинга жилого помещения.

Покрытие за счет средств фонда убытков, указанных в части первой настоящего подпункта, не освобождает лизингополучателя от исполнения обязанностей по договорам лизинга жилого помещения, неисполнение (ненадлежащее исполнение) которых привело к возникновению этих убытков, а также не лишает лизингодателя прав на принятие предусмотренных законодательством мер по принудительному исполнению лизингополучателем своих обязанностей и взысканию с него убытков.

1². 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.

В случае досрочного прекращения договора лизинга жилого помещения и возврата лизингодателю многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, плата за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в отношении этих многоквартирного жилого дома, квартиры устанавливается с момента прекращения такого договора с применением тарифов (цен) в соответствии с законодательством. Собственник указанного многоквартирного жилого дома, квартиры обязан не позднее следующего рабочего дня информировать о прекращении договора лизинга жилого помещения местный исполнительный и распорядительный орган, зарегистрировавший договор лизинга жилого помещения.

1³. Утвердить прилагаемое Положение о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь.

1⁴. Действие подпунктов 1.5¹ и 1.5² пункта 1, пунктов 1¹ и 1² настоящего Указа и Положения о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, утвержденного настоящим Указом, не распространяется на отношения, связанные с заключением и исполнением договоров лизинга жилых помещений, в соответствии с которыми лизингодатель обязуется приобрести в собственность многоквартирный жилой дом или квартиру и предоставить это имущество, являющееся предметом лизинга, за плату во временное владение и пользование юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. При этом на отношения, связанные с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения для целей проживания в нем работников лизингополучателя в случае, когда лизингополучателем является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, распространяются требования законодательства по вопросам аренды жилых помещений.»;

дополнить Указ Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь (прилагается).

2. Заключенные до вступления в силу настоящего Указа договоры лизинга жилого помещения подлежат приведению в соответствие с требованиями настоящего Указа не позднее трех месяцев со дня вступления его в силу.

3. Национальному банку, Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

4. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

4.1. абзац пятьдесят четвертый подпункта 1.3 пункта 1 – через четыре месяца после официального опубликования настоящего Указа;

4.2. пункт 3 и настоящий пункт – после официального опубликования настоящего Указа;

4.3. иные положения этого Указа – через шесть месяцев после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента
Республики Беларусь
25.02.2014 № 99
(в редакции
Указа Президента
Республики Беларусь
06.04.2017 № 109)

ПОЛОЖЕНИЕ

о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение определяет особенности порядка и условий заключения, исполнения и расторжения договоров лизинга жилого помещения, а также условия осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями на территории Республики Беларусь.

2. Для целей настоящего Положения используются термины, определенные в подпункте 1.3 пункта 1 Указа, утверждающего настоящее Положение, а также термины, имеющие следующие значения:

выкупная стоимость предмета лизинга – установленная договором лизинга жилого помещения и уплачиваемая вне лизинговых платежей выкупная цена приобретения в

собственность лизингополучателем предмета лизинга (если договором лизинга жилого помещения предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга), которая определяется как разница между стоимостью предмета лизинга по договору лизинга жилого помещения и частью суммы лизинговых платежей, полностью или частично возмещающей инвестиционные расходы лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга, если иное не предусмотрено законодательством или договором лизинга жилого помещения;

инвестиционные расходы лизингодателя – затраты, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга и которые связаны с приобретением имущества, предназначенного для последующей передачи в качестве предмета лизинга, доведением его до состояния, пригодного для использования лизингополучателем в соответствии с договором лизинга жилого помещения, передачей предмета лизинга лизингополучателю, а также подлежащие возмещению лизингополучателем в соответствии с договором лизинга жилого помещения полностью или частично расходы лизингодателя, не учтенные при определении стоимости предмета лизинга и связанные с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения;

иные инвестиционные расходы лизингодателя – предусмотренные законодательством расходы лизингодателя, подлежащие полному или частичному возмещению лизингополучателем в соответствии с договором лизинга жилого помещения, не включенные в стоимость предмета лизинга и связанные с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения, в том числе по уплате земельного налога или арендной платы за земельный участок, на котором расположен жилой дом, квартира, являющиеся предметом лизинга;

лизинговые платежи – общая сумма платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга, включающая в себя суммы, полностью или частично возмещающие инвестиционные расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, иные инвестиционные расходы, а также сумму вознаграждения (дохода) лизингодателя;

лизингодатель – лизинговая организация, соответствующая требованиям, установленным частью первой подпункта 1.5¹ пункта 1 Указа, утвердившего настоящее Положение, и осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями;

лизингополучатель – гражданин Республики Беларусь либо иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, которым по договору лизинга жилого помещения предмет лизинга предоставляется во временное владение и пользование не для предпринимательских целей;

стоимость предмета лизинга – стоимость предоставленного во временное владение и пользование лизингополучателю предмета лизинга, определяемая по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем как сумма инвестиционных расходов лизингодателя, связанных с приобретением предмета лизинга, доведением его до состояния, пригодного к использованию лизингополучателем в соответствии с договором лизинга жилого помещения, и передачей лизингополучателю, используемая для расчета лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга (если договором предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга).

Термины «бывший член семьи», «жилое помещение», «помещение», «член семьи» имеют значения, определенные в статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

3. Существенным условием договора лизинга жилого помещения, помимо существенных условий, установленных законодательством, 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.

4. В договоре лизинга жилого помещения указываются члены семьи лизингополучателя, которые имеют право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, наравне с лизингополучателем.

ГЛАВА 2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

5. Лизингодатель вправе требовать:

использования лизингополучателем предоставленных ему во владение и пользование многоквартирного жилого дома, квартиры в соответствии с установленными законодательством требованиями и соблюдением условий договора лизинга жилого помещения;

обеспечения доступа в многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга (в согласованное с лизингополучателем время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния таких многоквартирного жилого дома или квартиры, инженерных систем и оборудования и проведения ремонтных работ, а также представителя лизингодателя для осуществления контроля за сохранностью предмета лизинга и использованием его с соблюдением условий договора лизинга жилого помещения;

исполнения лизингополучателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством и (или) договором лизинга жилого помещения.

6. Лизингополучатель имеет право:

без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и лизингодателя предоставить право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, своим супругу (супруге), родителям и детям;

с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, и с согласия лизингодателя предоставить право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам, а также иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменное соглашение о признании членом семьи;

с согласия лизингодателя предоставить гражданину право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга (жилое помещение в таких многоквартирном жилом доме, квартире), 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;

требовать внесения изменений в договор лизинга жилого помещения для указания:

супруга (супруги), родителей и детей, которые будут иметь право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, наравне с лизингополучателем;

договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, обязанности по заключению которых лежат на лизингодателе, если в соответствии с актами законодательства заключение таких договоров вправе осуществлять только собственник многоквартирного жилого дома, квартиры;

требовать исполнения лизингодателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством или договором лизинга жилого помещения.

Лица, которым предоставлено право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой в порядке, установленном абзацами вторым и третьим части первой настоящего пункта, должны быть указаны в договоре лизинга жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений.

7. Лизингодатель обязан:

обеспечивать, в том числе с привлечением специализированных организаций, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устранение повреждений в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, возникших вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по причине неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения, без включения расходов, связанных с устранением таких повреждений, в состав лизинговых платежей, подлежащих уплате лизингополучателем;

заключить договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в порядке и сроки, установленные жилищным законодательством, если в соответствии с актами законодательства и (или) договором лизинга жилого помещения обязанности по заключению договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, и (или) внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, возложены на лизингодателя;

обеспечивать в случае и порядке, предусмотренных законодательством и (или) договором лизинга жилого помещения, в том числе с привлечением специализированных организаций, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, и (или) обеспечивающего их соответствие установленным для проживания санитарным нормам, правилам, гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (далее – установленные для проживания санитарные и технические требования).

8. Лизингополучатель обязан:

использовать многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в соответствии с установленными законодательством требованиями и с соблюдением условий, предусмотренных договором лизинга жилого помещения;

заключить договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в порядке и сроки, установленные жилищным законодательством и (или) договором лизинга жилого помещения, если в соответствии с актами законодательства и (или) договором лизинга жилого помещения обязанности по заключению договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, и (или) внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, возложены на лизингополучателя;

обеспечивать сохранность многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, в том числе санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом

лизинга, и (или) обеспечивающего их соответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в том числе посредством незамедлительного уведомления лизингодателя и организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, о выявленных неисправностях конструктивных элементов многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, и (или) указанных санитарно-технического и иного оборудования;

возмещать ущерб, причиненный имуществу других граждан и организаций при владении и пользовании им жилым помещением, являющимся предметом договора лизинга жилого помещения;

обеспечивать доступ в многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга (в согласованное с лизингополучателем время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, в предусмотренных законодательством случаях, а также представителя лизингодателя для осуществления контроля за сохранностью предмета лизинга и использованием его с соблюдением условий договора лизинга жилого помещения.

9. Лизингодатель и лизингополучатель также имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные настоящим Положением, иным законодательством, а также договором лизинга жилого помещения.

10. 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, а также иных установленных законодательством обязательств, связанных с владением и пользованием жилым помещением.

ГЛАВА 3 ОСОБЕННОСТИ ПОРЯДКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ЛИЗИНГА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

11. Лизингодатель обязан не позднее семи рабочих дней, следующих за днем заключения договора лизинга жилого помещения, дополнительного соглашения к нему, предусматривающего изменение сведений о членах семьи лизингополучателя, указанных в договоре лизинга жилого помещения, зарегистрировать такой договор, дополнительное соглашение к нему в местном исполнительном и распорядительном органе.

Местные исполнительные и распорядительные органы регистрируют договоры лизинга жилого помещения, дополнительные соглашения к ним, указанные в части первой настоящего пункта, в двухдневный срок, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – в десятидневный срок с даты их представления лизингодателем по установленной форме.

Договор лизинга жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у лизингодателя, второй – у лизингополучателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшем этот договор.

12. Имущество, составляющее предмет лизинга по договору лизинга жилого помещения, не может передаваться третьему лицу (сублизингополучателю) по договору сублизинга.

13. Закрепление в договоре лизинга жилого помещения условий, предусматривающих для лизингополучателя ограничения, за исключением установленных законодательством, либо запрет на досрочное исполнение им обязательств по уплате лизинговых платежей и (или) выкупной стоимости, установленных договором лизинга жилого помещения, не допускается.

14. Переход права собственности на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, к третьему лицу, не являющемуся лизинговой организацией, допускается только в случаях, предусмотренных пунктами 27 и 29 настоящего Положения, а также при переходе этого права к третьему лицу в порядке правопреемства при реорганизации лизингодателя.

В иных случаях переход права собственности на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, допускается только к лизинговым организациям, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями, с обременением этого имущества правами лизингополучателя по владению и пользованию многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, и переходом к такой лизинговой организации всех прав и обязанностей лизингодателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения. При этом лизингополучатель исполняет обязанности перед новым лизингодателем в порядке и сроки, установленные договором лизинга жилого помещения.

15. Изменение средней цены квадратного метра жилого помещения, ставок арендной платы или рыночной стоимости многоквартирных жилых домов или квартир, аналогичных многоквартирному жилому дому, квартире, являющимся предметом лизинга, а также иные факторы и обстоятельства, не влияющие на размер фактически понесенных лизингодателем затрат (расходов), связанных с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения, не влекут увеличения размеров предусмотренных договором лизинга жилого помещения лизинговых платежей и (или) стоимости предмета лизинга.

Условия договора лизинга жилого помещения, следствием применения которых является увеличение размеров лизинговых платежей и (или) стоимости предмета лизинга по основаниям, предусмотренным частью первой настоящего пункта, ничтожны.

16. Обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей должны быть выражены в белорусских рублях. В случае установления в договоре лизинга жилого помещения обязанности по уплате лизинговых платежей в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, сумма подлежащего уплате лизингового платежа или выкупной стоимости предмета лизинга определяется по официальному курсу белорусского рубля по отношению к иностранной валюте, установленному Национальным банком на дату платежа.

17. В случае выкупа лизингополучателем являвшихся предметом лизинга многоквартирного жилого дома или квартиры в блокированном жилом доме, отделенных от других жилых помещений вертикальной стеной и расположенных непосредственно на земельном участке, право на земельный участок у лизингополучателя возникает в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель.

18. В случае досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения, предусматривающего выкуп предмета лизинга, по соглашению сторон или судом по требованию лизингодателя в связи с существенным нарушением лизингополучателем договора лизинга жилого помещения уплаченные к моменту расторжения договора лизинга жилого помещения лизинговые платежи не подлежат полному либо частичному возврату лизингополучателю, если иное не предусмотрено пунктом 24 настоящего Положения или договором лизинга жилого помещения.

19. В случае досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения судом по требованию лизингополучателя последний вправе возвратить 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 настоящего 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.

20. 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.

При расторжении договора лизинга жилого помещения по требованию лизингодателя в случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, он обязан предварительно, за один месяц до предъявления требования о расторжении такого договора, направить лизингополучателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора.

Требование о расторжении договора лизинга жилого помещения может быть предъявлено в суд только по истечении указанного в части второй настоящего пункта срока в случае отказа лизингополучателя от расторжения договора либо неполучения ответа лизингополучателя на письменное предупреждение.

21. В случае принятия уполномоченным органом решения о признании многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям такие многоквартирный жилой дом, квартира подлежат возврату лизингодателю по его письменному требованию с указанием причин возврата предмета лизинга.

Если несоответствие многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, установленным для проживания санитарным нормам и техническим требованиям явилось следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения и имеется возможность устранения этого несоответствия, лизингополучатель обязан за свой счет восстановить такие многоквартирный жилой дом, квартиру для использования по назначению.

Одноквартирный жилой дом, квартира, являющиеся предметом лизинга, возвращенные лизингодателю в соответствии с частью первой настоящего пункта и восстановленные для использования по назначению, могут быть переданы во временное владение и пользование лизингополучателю по ранее заключенному договору лизинга жилого помещения. При этом стороны могут по письменному соглашению между собой установить, что за период восстановления лизинговые платежи уплачиваются в части, возмещающей причитающиеся на данный период инвестиционные расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, и иные инвестиционные расходы лизингодателя.

Лизингополучатель вправе требовать от лизингодателя предоставления по договору найма жилого помещения в соответствии с требованиями жилищного законодательства многоквартирного жилого дома или жилого помещения для проживания на период восстановления многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, лизингополучателя, а также членов, бывших членов его семьи, совместно проживающих с ним в многоквартирном жилом доме, квартире, подлежащих восстановлению. Лизингодатель обязан в течение 7 рабочих дней после получения такого требования предоставить лизингополучателю имеющиеся в собственности лизингодателя на дату поступления указанного требования свободные (освободившиеся) многоквартирный жилой дом или жилое помещение либо письменно уведомить лизингополучателя о невозможности предоставления ему многоквартирного жилого дома или жилого помещения в связи с отсутствием у лизингодателя в собственности свободных (освободившихся) многоквартирного жилого дома или жилого помещения. Размер платы за пользование жилым помещением по такому договору найма не может превышать базовую ставку платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования, установленную Советом Министров Республики Беларусь.

Указанное в части четвертой настоящего пункта требование не может быть предъявлено лизингодателю, если несоответствие многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, установленным для проживания санитарным нормам и техническим требованиям явилось следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения.

Если многоквартирный жилой дом, квартира, являющиеся предметом лизинга, возвращенные лизингодателю в соответствии с частью первой настоящего пункта, переводятся в нежилое помещение либо подлежат сносу в установленном законодательством порядке, лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов с лизингодателем в порядке, определенном пунктом 24 настоящего Положения, либо потребовать возврата части лизинговых платежей в размере фактически возмещенной лизингополучателем в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга, скорректированной на индекс потребительских цен, рассчитанный нарастающим итогом за каждый месяц периода владения и пользования лизингополучателем многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, а также требовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора лизинга жилого помещения.

22. При получении от местного исполнительного и распорядительного органа заказным письмом копии решения (выписки из него) о предстоящем изъятии для государственных нужд земельного участка, на котором расположены многоквартирный жилой дом, являющийся предметом лизинга, либо многоквартирный или блокированный жилой дом, в котором расположена квартира, являющаяся предметом лизинга, лизингодатель обязан в течение 5 календарных дней письменно проинформировать лизингополучателя о выборе им как собственником имущества одного из прав, предусмотренных пунктами 4 и 5 Указа Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», в порядке и на условиях, определенных этим Указом.

В случае выбора лизингодателем права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них (долей в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере данной разницы либо права на строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них (долей в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым, лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов между лизингодателем и лизингополучателем в порядке, определенном пунктом 24 настоящего Положения, а также возмещения убытков, вызванных досрочным возвратом многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга.

В случае выбора лизингодателем права на перенос и восстановление сносимого многоквартирного жилого дома, являющегося предметом лизинга, такой многоквартирный жилой дом подлежит возврату лизингодателю и может быть передан во временное владение и пользование лизингополучателю по ранее заключенному договору лизинга жилого помещения после окончания восстановления на условиях, согласованных между сторонами. При этом стороны могут по письменному соглашению между собой установить, что за период восстановления лизинговые платежи уплачиваются в части, возмещающей причитающиеся на данный период инвестиционные расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, и иные инвестиционные расходы лизингодателя.

Если лизингодателем принято решение о выборе права на получение денежной компенсации за сносимые многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, за счет данной денежной компенсации лизингодатель возвращает лизингополучателю часть уплаченных лизинговых платежей в размере стоимости предмета лизинга, возмещенной лизингополучателем в составе этих лизинговых платежей, скорректированной на индекс потребительских цен, рассчитанный нарастающим итогом за каждый месяц периода владения и пользования лизингополучателем многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, а лизингополучатель вправе требовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора лизинга жилого помещения.

23. Порядок, установленный частью шестой пункта 21 настоящего Положения, применяется к отношениям сторон по договору лизинга жилого помещения при возврате предмета лизинга лизингодателю также в случаях:

предоставления в соответствии с частью второй пункта 4 Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» денежной компенсации лизингодателю по решению местного исполнительного и распорядительного органа, если многоквартирный или блокированный жилой дом, в котором расположена квартира, являющаяся предметом лизинга, признан вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом;

получения денежных средств в соответствии с абзацем четвертым части первой подпункта 1.10 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 18 декабря 2007 г. № 657 «О некоторых вопросах реконструкции жилых домов», если жилые и (или) нежилые помещения, являющиеся предметом лизинга, реконструированы с существенным нарушением качества, а также если в результате реконструкции жилого дома ухудшилось качество ранее построенных жилых и (или) нежилых помещений;

выплаты денежной компенсации лизингодателю в связи с принудительным изъятием в предусмотренных законодательными актами случаях у лизингодателя многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга.

24. В случае расторжения договора лизинга жилого помещения, предусматривающего выкуп предмета лизинга, и возврата лизингодателю предмета лизинга, если на дату возникновения данного обстоятельства в составе уплаченных лизингополучателем лизинговых платежей возмещено 50 и более процентов стоимости предмета лизинга, расчеты между лизингополучателем и лизингодателем производятся в следующем порядке:

на дату возврата лизингодателю многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, определяется рыночная стоимость возвращенных многоквартирного жилого дома, квартиры исходя из оценки фактического состояния этого имущества и с учетом сложившихся цен на рынке недвижимости на аналогичные (сопоставимые) объекты. Рыночная стоимость возвращенных многоквартирного жилого дома, квартиры может определяться по соглашению сторон на основе внутренней либо независимой оценки, осуществленной в установленном законодательством порядке. Обязанность по оплате услуг по проведению независимой оценки несет сторона, неисполнение (ненадлежащее исполнение) которой своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения явилось основанием для расторжения договора лизинга жилого помещения, либо исполняется сторонами в согласованном ими порядке;

лизингодатель в течение 30 рабочих дней со дня, когда лизингополучатель и иные лица, проживавшие совместно с ним в многоквартирном жилом доме, квартире, являвшихся предметом лизинга, освободили такие многоквартирный жилой дом, квартиру, если иной срок не определен по соглашению сторон, обязан возместить лизингополучателю сумму, составляющую разницу между рыночной стоимостью предмета лизинга и суммой не возмещенных в составе лизинговых платежей, в том числе

уплаченных в качестве аванса, инвестиционных расходов лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга по договору лизинга жилого помещения; возмещение лизингодателем лизингополучателю суммы в соответствии с абзацем третьим настоящего пункта не лишает стороны права требовать в установленном законодательством порядке уплаты неустойки (если уплата неустойки предусмотрена договором лизинга жилого помещения) и возмещения реального ущерба, связанных с нарушением другой стороной своих обязанностей, предусмотренных договором лизинга жилого помещения.

25. Лизингополучатель, члены, бывшие члены его семьи, проживающие совместно с ним в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию лизингодателя или других заинтересованных лиц в случае расторжения договора лизинга жилого помещения, иных случаях, установленных настоящим Положением, а также случаях, предусмотренных иными законодательными актами для выселения граждан.

При отсутствии задолженности лизингополучателя по договору лизинга жилого помещения при прекращении такого договора по окончании срока его действия физическое лицо, являвшееся лизингополучателем по данному договору, а также совместно проживавшие с ним дееспособные лица имеют преимущественное право приобретения у лизинговой организации в собственность или предоставления по договору найма жилого помещения во владение и пользование многоквартирного жилого дома, квартиры, являвшихся предметом лизинга и возвращенных лизингодателю.

При прекращении договора лизинга жилого помещения по окончании срока его действия, за исключением случая выкупа предмета лизинга, если физическое лицо, являвшееся лизингополучателем, или совместно проживавшие с ним дееспособные члены, бывшие члены семьи в течение 10 рабочих дней не выразили намерение воспользоваться предусмотренным частью второй настоящего пункта правом, физическое лицо, являвшееся лизингополучателем, и иные лица, проживавшие совместно с ним в многоквартирном жилом доме, квартире, являвшихся предметом лизинга, обязаны освободить такие многоквартирный жилой дом, квартиру в течение 30 календарных дней с даты прекращения договора лизинга жилого помещения.

При неисполнении обязанности, установленной частью третьей настоящего пункта, указанные граждане по требованию собственника многоквартирного жилого дома, квартиры, являвшихся предметом лизинга, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

26. Член семьи лизингополучателя, указанный в договоре лизинга жилого помещения, с письменного согласия лизингополучателя и других проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи вправе предъявить письменное требование лизингодателю о признании его лизингополучателем по ранее заключенному договору лизинга жилого помещения вместо первоначального лизингополучателя.

Если гражданин, являющийся лизингополучателем, признан судом безвестно отсутствующим, предусмотренное частью первой настоящего пункта право имеет каждый член семьи лизингополучателя, указанный в договоре лизинга жилого помещения, с письменного согласия других проживавших совместно с лизингополучателем совершеннолетних членов его семьи.

Требование лица о признании его лизингополучателем по договору лизинга жилого помещения вместо первоначального лизингополучателя в соответствии с частями первой и второй настоящего пункта может быть предъявлено в суд только в случае письменного отказа лизингодателя от исполнения такого требования либо неполучения ответа лизингодателя в срок, указанный в соответствующем письменном требовании, а при неустановлении такого срока – в течение 30 дней со дня направления письменного требования.

Договор лизинга жилого помещения прекращается в случае признания судом гражданина, являющегося лизингополучателем, безвестно отсутствующим, если в

одноквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, не остались проживать члены его семьи, указанные в договоре лизинга жилого помещения, либо в случае смерти или объявления судом умершим гражданина, являющегося лизингополучателем жилого помещения, при отсутствии у него наследников, устранении их от наследства, непринятии ими наследства либо отказе от него.

В случае смерти или объявления судом умершим гражданина, являющегося лизингополучателем, наследование прав и обязанностей по договору лизинга жилого помещения, принадлежащих наследодателю на момент открытия наследства, осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

27. В случае принятия собственником имущества или уполномоченным органом лизингодателя, экономическим судом области (города Минска) либо регистрирующим органом решения о ликвидации лизингодателя председатель ликвидационной комиссии (ликвидатор) обязан в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения письменно проинформировать лизингополучателя о начале процесса ликвидации.

В случае возбуждения судом процедуры экономической несостоятельности (банкротства) лизингодателя управляющий письменно уведомляет об этом лизингополучателя в течение 3 рабочих дней со дня возбуждения процедуры экономической несостоятельности (банкротства) в отношении лизингодателя.

При наступлении случаев, указанных в частях первой и второй настоящего пункта, лизингополучатель по своему усмотрению вправе:

досрочно выкупить многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в согласованные сторонами сроки до завершения процедуры ликвидации либо экономической несостоятельности (банкротства) (если условие о выкупе предмета лизинга предусмотрено договором лизинга жилого помещения);

досрочно возвратить многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, лизингодателю, находящемуся в процедуре ликвидации либо экономической несостоятельности (банкротства), в порядке и сроки, согласованные сторонами. При этом лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов с лизингодателем в порядке, определенном пунктом 24 настоящего Положения. В таком случае уплата лизингополучателю суммы, предусмотренной абзацем третьим пункта 24 настоящего Положения, осуществляется в порядке очередности удовлетворения требований кредиторов, установленном законодательством.

Отчуждение многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, в целях удовлетворения требований кредиторов или передача собственнику имущества (учредителям, участникам) лизингодателя в установленном законодательством порядке осуществляются с обременением этого имущества правами лизингополучателя по владению и пользованию многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, и переходом к такому лицу всех прав и обязанностей лизингодателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения. При этом реализация многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, при прочих равных условиях осуществляется лизинговыми организациям, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями.

28. Имущество, являющееся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, может быть предметом ипотеки только для обеспечения исполнения обязательств лизингодателя по кредитному договору (договору займа), заключенному для оплаты стоимости предмета лизинга.

29. При возникновении оснований обращения взыскания в порядке и случаях, установленных законодательством, на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, по договору лизинга жилого помещения, предусматривающему условие о выкупе предмета лизинга:

лизингополучатель вправе досрочно выкупить многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в согласованный с лизингодателем срок;

договор лизинга жилого помещения может быть расторгнут по требованию лизингополучателя в порядке, установленном законодательством. При этом лизингополучатель и иные лица, проживающие совместно с ним в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, обязаны освободить такие многоквартирный жилой дом, квартиру в течение 30 календарных дней с даты расторжения договора лизинга жилого помещения.

Лизингодатель обязан не позднее чем в десятидневный срок в письменной форме уведомить лизингополучателя о возникновении оснований обращения взыскания в порядке и случаях, установленных законодательством, на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, если договором лизинга жилого помещения предусмотрен выкуп предмета лизинга.

При расторжении договора лизинга жилого помещения, предусматривающего выкуп предмета лизинга жилого помещения, в связи с принудительным изъятием предмета лизинга в иных случаях, предусмотренных законодательством, предмет лизинга подлежит возврату лизингодателю.

В случаях, указанных в частях первой и третьей настоящего пункта, лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов с лизингодателем в порядке, определенном пунктом 24 настоящего Положения, а также возмещения убытков, вызванных досрочным расторжением договора лизинга жилого помещения. На период определения рыночной стоимости многоквартирного жилого дома, квартиры, являющихся предметом лизинга, в соответствии с абзацем вторым пункта 24 настоящего Положения принудительное изъятие таких многоквартирного жилого дома, квартиры приостанавливается на срок не более 2 месяцев.

При прекращении права собственности лизингодателя на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в период действия договора лизинга жилого помещения в случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, права и обязанности лизингодателя по договору лизинга жилого помещения переходят к новому собственнику.

30. При переходе к лизингополучателю права собственности на многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в связи с исполнением лизингополучателем в полном объеме обязательств по договору лизинга жилого помещения, предусматривающему условие о выкупе предмета лизинга, и иным договорам, заключенным в обеспечение исполнения лизингополучателем своих обязанностей по такому договору, ипотека имущества, являющегося предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, прекращается.