

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

16 марта 2026 г. № 133-З

О лизинговой деятельности

Принят Палатой представителей 25 февраля 2026 г.

Одобрено Советом Республики 27 февраля 2026 г.

**ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные термины, используемые в настоящем Законе,
и их определения**

1. Бенефициарный владелец – физическое лицо, которое соответствует одному из следующих критериев:

является собственником имущества лизинговой организации;

владеет не менее чем 10 процентами акций (долей в уставном фонде, паев) лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала;

прямо или косвенно (через третьих лиц) в конечном итоге имеет право или возможность давать обязательные для лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, указания, влиять на принимаемые ими решения или иным образом контролировать их действия.

2. Возвратный лизинг – финансовый или оперативный лизинг, при котором лизингополучатель в рамках одного договора финансовой аренды (лизинга) (далее – договор лизинга) является одновременно продавцом (поставщиком) предмета лизинга. Возвратным лизингом также признается лизинг, при котором юридическое или физическое лицо в течение срока лизинга становится одновременно лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга.

3. Вознаграждение (доход) лизингодателя – показатель, являющийся разницей между общей суммой лизинговых платежей, предусмотренных договором лизинга, и выкупной стоимостью предмета лизинга (если договором лизинга предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга) и общей суммой инвестиционных расходов лизингодателя, возмещаемых лизингополучателем в составе лизинговых платежей, и выкупной стоимости предмета лизинга.

4. Вторичный лизинг – повторная передача предмета лизинга, возвращенного лизингодателю вследствие прекращения, в том числе досрочного, или расторжения договора лизинга, во временное владение и пользование новому лизингополучателю на условиях лизинга.

5. Выкупная стоимость предмета лизинга – сумма денежных средств, предусмотренная договором лизинга и уплачиваемая вне лизинговых платежей, если договором лизинга предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга, которая определяется как разница между стоимостью предмета лизинга по договору лизинга и частью суммы лизинговых платежей, полностью или частично возмещающей инвестиционные расходы лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга, если иное не установлено законодательством о лизинговой деятельности или договором лизинга.

6. Договор лизинга жилого помещения – договор лизинга, предметом лизинга по которому являются квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме (далее, если не предусмотрено иное, – 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), а также земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом или зарегистрированная организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартира в блокированном жилом доме, отделенная от других квартир вертикальной стеной и расположенная непосредственно на земельном участке, если иное не установлено законодательными актами.

7. Договор сублизинга – вид договора лизинга, при котором лизингополучатель (сублизингодатель по договору сублизинга) передает третьему лицу (сублизингополучателю) в пределах своих прав, предоставленных по договору лизинга, во владение и пользование на определенный срок за плату имущество, полученное от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга.

8. 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, передачей предмета лизинга лизингополучателю, а также подлежащие возмещению лизингополучателем в соответствии с договором лизинга полностью или частично расходы лизингодателя, не учтенные при определении стоимости предмета лизинга и связанные с заключением и исполнением договора лизинга.

9. Иной владелец – физическое или юридическое лицо, которое косвенно (через третьих лиц) владеет акциями (долями в уставном фонде, паями) лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, находящимися во владении (прямом или косвенном) бенефициарного владельца, и предоставляет ему (в том числе на совокупной основе) основания для оказания влияния на принимаемые лизинговой организацией, иностранным юридическим лицом, осуществляющим лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, решения или осуществления контроля за их действиями иным образом.

10. Лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в рамках договора лизинга, в том числе связанных с приобретением предмета лизинга.

11. Лизинговая деятельность – предпринимательская деятельность по приобретению лизингодателем в собственность имущества в целях его последующей передачи за плату во временное владение и пользование лизингополучателю. Лизинговой деятельностью также признается повторная передача предмета лизинга во временное владение и пользование новому лизингополучателю на условиях лизинга (вторичный лизинг).

12. Лизинговая деятельность с жилыми помещениями – лизинговая деятельность по приобретению лизингодателем в собственность в целях последующей передачи за плату во временное владение и пользование лизингополучателю квартиры и (или) многоквартирного жилого дома.

13. Лизинговая организация – юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, зарегистрированной на территории Республики Беларусь и включенной Национальным банком в реестр лизинговых организаций (далее, если не предусмотрено иное, – реестр).

14. Лизинговые платежи – общая сумма платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга, обеспечивающей лизингодателю возмещение полностью или частично его инвестиционных расходов (расходов, учтенных в стоимости предмета лизинга, иных инвестиционных расходов, связанных с заключением и исполнением договора лизинга) и получение вознаграждения (дохода). Такая сумма состоит из отдельных неделимых платежей, уплачиваемых лизингополучателем, размер (порядок определения размера), способ и периодичность внесения которых установлены договором лизинга.

15. Лизингодатель – юридическое лицо, включая банк и небанковскую кредитно-финансовую организацию, индивидуальный предприниматель, иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, наделенные правом осуществления лизинговой деятельности, обязующиеся согласно договору лизинга приобрести в собственность имущество в целях его последующей передачи в качестве предмета лизинга и передать предмет лизинга за плату во временное владение и пользование лизингополучателю.

16. Лизингополучатель – юридическое или физическое лицо, которому в соответствии с договором лизинга предоставляется во временное владение и пользование предмет лизинга.

17. Международный (межгосударственный) лизинг – лизинг, при котором лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом.

18. Оперативный лизинг – лизинг, при котором лизинговые платежи в течение срока лизинга независимо от его продолжительности обеспечивают возмещение лизингодателю менее 75 процентов стоимости предмета лизинга и договором лизинга предусмотрен возврат предмета лизинга лизингодателю по истечении срока лизинга.

19. Ответственное должностное лицо в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации или иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, – работник лизинговой организации или иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, который в соответствии с локальными правовыми актами осуществляет меры по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения (далее – ПОД/ФТ).

20. Продавец (поставщик) предмета лизинга – лицо, с которым лизингодатель заключает договор купли-продажи (поставки), предусматривающий приобретение лизингодателем в собственность имущества, предназначенного для последующей передачи лизингополучателю в качестве предмета лизинга.

21. Стоимость предмета лизинга – стоимость предоставляемого во временное владение и пользование лизингополучателю предмета лизинга, определяемая по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем (с учетом ограничений, установленных актами законодательства), используемая для расчета лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга (если договором лизинга предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга).

22. Финансовый лизинг – лизинг, при котором лизинговые платежи в течение срока лизинга продолжительностью не менее одного года обеспечивают возмещение лизингодателю (сублизингодателю) не менее 75 процентов стоимости предмета лизинга независимо от того, предусмотрен ли договором лизинга выкуп предмета лизинга или его возврат лизингодателю (сублизингодателю).

23. Член семьи лизингополучателя – супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители) лизингополучателя. К членам семьи лизингополучателя относятся также родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с лизингополучателем и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с лизингополучателем, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи; иные граждане, не менее 5 лет проживающие совместно с лизингополучателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

24. Термины «блокированный жилой дом», «бывший член семьи», «жилое помещение», «жилой дом», «квартира», «многоквартирный жилой дом», «нежилое помещение», «одноквартирный жилой дом» и «помещение», используемые в настоящем Законе, имеют значения, определенные Жилищным кодексом Республики Беларусь.

25. Термин «нерезиденты», используемый в настоящем Законе, имеет значение, определенное Законом Республики Беларусь от 22 июля 2003 г. № 226-З «О валютном регулировании и валютном контроле».

Статья 2. Правовое регулирование отношений в сфере осуществления лизинговой деятельности и контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности

1. Правовое регулирование отношений в сфере осуществления лизинговой деятельности и контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности осуществляется в соответствии с законодательством о лизинговой деятельности, законодательством о контрольной (надзорной) деятельности, международными договорами Республики Беларусь, международно-правовыми актами, составляющими право Евразийского экономического союза.

К отношениям, вытекающим из договора лизинга, лизингополучателем по которому является физическое лицо, не осуществляющее индивидуальную предпринимательскую деятельность либо заключающее договор лизинга не для целей осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности (далее – физическое лицо – лизингополучатель), и не урегулированным настоящим Законом, применяется законодательство о защите прав потребителей.

2. Актами законодательства о лизинговой деятельности являются:

Гражданский кодекс Республики Беларусь;

настоящий Закон;

акты Президента Республики Беларусь по вопросам регулирования лизинговой деятельности;

постановления Правления Национального банка по вопросам регулирования лизинговой деятельности, принимаемые на основании и во исполнение настоящего Закона, актов Президента Республики Беларусь по вопросам регулирования лизинговой деятельности.

3. Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона и отношения, регулируемые настоящим Законом

1. Действие настоящего Закона распространяется на юридические лица, включая банки и небанковские кредитно-финансовые организации, индивидуальных предпринимателей, иностранные юридические лица, осуществляющие лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, при осуществлении такими лицами лизинговой деятельности.

2. Настоящим Законом:

устанавливаются правовые основы осуществления лизинговой деятельности на территории Республики Беларусь и контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности;

определяются требования к лизинговым организациям, иностранным юридическим лицам, осуществляющим лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, порядок и условия заключения, исполнения и прекращения действия договора лизинга;

определяются полномочия государственного органа, уполномоченного на регулирование лизинговой деятельности и осуществление контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности, законодательства о ПОД/ФТ.

3. Банки и небанковские кредитно-финансовые организации осуществляют лизинговую деятельность в соответствии с настоящим Законом с учетом требований, установленных актами законодательства, регулирующими банковскую деятельность.

4. Действие главы 7 настоящего Закона не распространяется на отношения, связанные с заключением и исполнением договоров лизинга жилых помещений, в соответствии с которыми лизингодатель обязуется приобрести в собственность квартиру и (или) многоквартирный жилой дом и предоставить это имущество, являющееся предметом лизинга, за плату во временное владение и пользование юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для проживания в нем работников лизингополучателя.

Статья 4. Государственное регулирование лизинговой деятельности и взаимодействие государственных органов в сфере лизинговой деятельности

1. Президент Республики Беларусь определяет единую государственную политику в сфере осуществления лизинговой деятельности и контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности, а также осуществляет установленные Конституцией Республики Беларусь и законами полномочия, необходимые для реализации возложенных на него конституционных функций.

Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться особенности правового регулирования отношений, регламентированных настоящим Законом.

2. Государственным органом, уполномоченным на регулирование лизинговой деятельности и осуществление контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности, является Национальный банк.

3. Государственные органы обязаны по запросу Национального банка представлять информацию, необходимую для осуществления полномочий, предусмотренных настоящим Законом.

Республиканский орган государственного управления, подчиненный Правительству Республики Беларусь, получивший в рамках осуществления своих полномочий документально подтвержденную информацию о нарушении законодательства о лизинговой деятельности, обязан в максимально короткие сроки, но не более 10 рабочих дней информировать об этом Национальный банк для осуществления последним полномочий, определенных статьей 30 настоящего Закона, и подготовки запроса согласно части первой настоящего пункта.

ГЛАВА 2 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 5. Цели и принципы регулирования лизинговой деятельности

1. Целями регулирования лизинговой деятельности являются:

- обеспечение макроэкономической и финансовой стабильности в Республике Беларусь за счет расширения использования лизинга;
- координация разработки и реализации государственной политики по развитию лизинга в Республике Беларусь;
- повышение экономической эффективности всех участников правоотношений в сфере лизинговой деятельности и снижение рисков, связанных с лизинговой деятельностью;

- развитие лизинга на основе анализа и внедрения в Республике Беларусь наилучшей международной практики;

- повышение прозрачности деятельности лизинговых организаций.

2. Регулирование лизинговой деятельности основано на следующих принципах:

- сбалансированность и взаимосогласованность регулирования и контроля;
- обеспечение государством защиты прав и законных экономических интересов участников правоотношений в сфере лизинговой деятельности;
- поддержка и развитие международного сотрудничества.

Статья 6. Полномочия Национального банка в сфере регулирования лизинговой деятельности

1. Национальный банк в сфере регулирования лизинговой деятельности принимает нормативные правовые акты, которые устанавливают и (или) определяют:

форму свидетельства о включении в реестр;

основания для отказа в принятии заявлений и осуществлении административной процедуры при включении в реестр, внесении изменений и (или) дополнений в сведения, содержащиеся в реестре, исключении из реестра;

минимальный размер уставного фонда лизинговой организации, необходимый для включения в реестр;

требования, в том числе к размеру собственного капитала, к показателям финансовой деятельности, предъявляемые к лизинговым организациям при осуществлении лизинговой деятельности с жилыми помещениями, иными предметами лизинга;

порядок и условия заключения договора лизинга с определенными категориями лизингополучателей;

требования к деловой репутации, квалификации руководителей лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, лица, исполняющего обязанности руководителя лизинговой организации более 4 месяцев, заместителей руководителей, ответственных за выполнение правил внутреннего контроля в сфере ПОД/ФТ (при наличии), ответственных должностных лиц в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации или иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, иных физических лиц, уполномоченных в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации;

требования к деловой репутации учредителей (участников), собственника имущества, бенефициарных и иных владельцев лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала;

перечень сведений об учредителях (участниках), собственнике имущества, бенефициарных и иных владельцах юридического лица, представляемых при включении в реестр;

форму, объем и содержание отчетности и иной информации лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, сроки и порядок их составления и представления в Национальный банк;

объем информации о возможных условиях лизинга, подлежащей представлению лизингодателем физическому лицу – лизингополучателю;

требования к организации и функционированию системы управления рисками лизинговой организации, включая сроки ее создания лизинговой организацией;

основания для введения корпоративного управления в лизинговой организации и требования к его организации;

требования к деловой репутации, квалификации должностных лиц лизинговой организации, ответственных за управление рисками, а также порядок представления лизинговой организацией в Национальный банк документов, подтверждающих соответствие этим требованиям;

порядок создания лизинговыми организациями резерва на покрытие возможных финансовых потерь при исполнении договоров лизинга (далее – резерв);

финансовые нормативы и их размеры для лизинговых организаций.

2. Национальный банк вправе:

определять обязательный для соблюдения лизинговыми организациями, банками, небанковскими кредитно-финансовыми организациями предельный уровень долговой нагрузки физического лица – лизингополучателя;

устанавливать максимальный размер вознаграждения (дохода) лизингодателя по договору лизинга, заключаемому с физическим лицом – лизингополучателем;

потребовать при осуществлении контроля в рамках полномочий, определенных пунктом 1 статьи 30 настоящего Закона, отстранения от работы руководителя лизинговой организации, иного физического лица, уполномоченного в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации, главного бухгалтера лизинговой организации и (или) их заместителей;

определять максимальный срок, в течение которого должность руководителя лизинговой организации может быть вакантной;

запрашивать у лизинговых организаций, иностранных юридических лиц, осуществляющих лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, субъектов рынка* информацию относительно осуществления ими лизинговой деятельности в связи с выявлением обстоятельств, свидетельствующих о нарушении законодательства о лизинговой деятельности, в том числе при рассмотрении обращений граждан и юридических лиц;

предъявлять в суд иски о недействительности сделок (об установлении факта ничтожности сделок), связанных с осуществлением лизинговой деятельности, а также о применении последствий недействительности таких сделок;

применять меры реагирования в виде направления письменных предписаний, требований, рекомендаций в рамках осуществления контроля за соблюдением законодательства о лизинговой деятельности.

* Для целей настоящего Закона под субъектами рынка понимаются юридические лица – лизингодатели, не признаваемые в соответствии с настоящим Законом лизинговыми организациями, иностранными юридическими лицами, осуществляющими лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, и индивидуальные предприниматели – лизингодатели.

3. Национальный банк выполняет другие функции и осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, актами Президента Республики Беларусь по вопросам регулирования лизинговой деятельности.

ГЛАВА 3

УЧАСТНИКИ ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИХ ОБЯЗАННОСТИ И ТРЕБОВАНИЯ К НИМ

Статья 7. Участники правоотношений в сфере лизинговой деятельности и требования к ним

1. Лизинговую деятельность вправе осуществлять лизинговые организации, а также иностранные юридические лица и субъекты рынка в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Лизинговую деятельность без включения в реестр вправе осуществлять:

юридические лица и индивидуальные предприниматели при условии заключения не более 3 договоров лизинга в течение календарного года и (или) общей стоимости предметов лизинга, переданных по одному или нескольким договорам лизинга в одном календарном году, менее 10 000 базовых величин либо не более 3 договоров сублизинга в течение календарного года;

и иностранные юридические лица, осуществляющие лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала;

юридические лица, имеющие право предоставлять имущество на условиях финансовой аренды (лизинга) в соответствии с законами или решениями Президента Республики Беларусь;

банки и небанковские кредитно-финансовые организации.

3. Является незаконной и запрещается лизинговая деятельность:

без включения в реестр, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи;

с жилыми помещениями, осуществляемая лицами, не являющимися лизинговыми организациями, а также лизинговыми организациями, не соответствующими требованиям, установленным настоящим Законом и Национальным банком;

с жилыми помещениями, осуществляемая лизинговой организацией с нарушением требований к осуществлению этого вида деятельности, установленных настоящим Законом и Национальным банком;

по заключению договоров лизинга с нарушением требований, установленных пунктом 6 статьи 15 настоящего Закона;

осуществляемая субъектами рынка, иностранными юридическими лицами, осуществляющими лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, в случае неисполнения ими 2 и более письменных предписаний и (или) требований Национального банка, до полного их исполнения и получения Национальным банком соответствующей информации.

Статья 8. Обязанности участников правоотношений в сфере лизинговой деятельности

1. Лизинговая организация обязана:

составлять и представлять в Национальный банк отчетность и иную информацию, в том числе в сфере ПОД/ФТ и для целей формирования кредитных историй;

иметь сайт в глобальной компьютерной сети Интернет, зарегистрированный в Государственном реестре информационных сетей, систем и ресурсов национального сегмента глобальной компьютерной сети Интернет (далее, если не предусмотрено иное, – сайт), и обеспечивать его доступность;

раскрывать информацию об осуществляемой лизинговой деятельности и своем финансовом состоянии в соответствии с главой 5 настоящего Закона с учетом законодательства о бухгалтерском учете и отчетности, законодательства об информации, информатизации и защите информации, в том числе законодательства о персональных данных;

назначить со дня включения в реестр ответственное должностное лицо в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации;

соблюдать требования к деловой репутации, квалификации, установленные Национальным банком;

создавать резерв в порядке, установленном Национальным банком;

обеспечить наличие системы управления рисками и соответствие должностного лица лизинговой организации, ответственного за управление рисками, предъявляемым к нему требованиям к деловой репутации, квалификации, установленным Национальным банком.

2. Иностранное юридическое лицо, имеющее намерение осуществлять лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, после его открытия в установленном законодательством порядке обязано направить в Национальный банк уведомление о намерении осуществлять лизинговую деятельность на территории Республики Беларусь посредством открытия филиала.

Иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, обязано:

иметь сайт и обеспечивать его доступность;

раскрывать информацию об осуществляемой на территории Республики Беларусь лизинговой деятельности в соответствии с главой 5 настоящего Закона, если иное не установлено законодательными актами;

составлять и представлять в Национальный банк отчетность и иную информацию о лизинговой деятельности, осуществляемой на территории Республики Беларусь, о финансовых операциях и клиентах, подлежащих идентификации, в соответствии с законодательством о ПОД/ФТ, форма, объем, содержание, сроки и порядок составления и представления которых установлены Национальным банком.

3. Лизинговые организации, иностранные юридические лица, осуществляющие лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, и субъекты рынка обязаны по запросу Национального банка в семидневный срок со дня поступления такого запроса представлять информацию, необходимую для рассмотрения им материалов относительно возможных фактов нарушения законодательства о лизинговой деятельности и применения мер реагирования.

4. Требованиям к деловой репутации, квалификации, установленным Национальным банком, должны соответствовать:

руководитель лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, лицо, исполняющее обязанности руководителя лизинговой организации более 4 месяцев, иные физические лица, уполномоченные в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации;

заместитель руководителя лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, ответственный за выполнение правил внутреннего контроля в сфере ПОД/ФТ (при наличии);

ответственные должностные лица в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала;

должностные лица лизинговой организации, ответственные за управление рисками (при наличии).

Учредители (участники), собственник имущества, бенефициарные и иные владельцы лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, должны соответствовать требованиям к деловой репутации, установленным Национальным банком.

ГЛАВА 4 РЕЕСТР ЛИЗИНГОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Статья 9. Ведение реестра и его содержание

1. Ведение реестра осуществляется Национальным банком в электронном виде.

2. В реестре указываются:

дата и номер административного решения Национального банка о включении в реестр, регистрационный номер свидетельства;

присваиваемый лизинговой организации идентификационный код, являющийся уникальным пятисимвольным кодом, позволяющим идентифицировать эту организацию при представлении отчетности и иной информации в Национальный банк;

дата и номер административного решения Национального банка об исключении лизинговой организации из реестра;

сведения о лизинговой организации;

информация о допущенных лизинговой организацией нарушениях законодательства о лизинговой деятельности и примененных мерах реагирования со стороны Национального банка;

информация о прекращении, приостановлении, возобновлении организацией лизинговой деятельности;

информация об утрате свидетельства и выданных дубликатах.

3. Сведения о лизинговой организации, содержащиеся в реестре, включают:

наименование (полное и сокращенное (при наличии));

учетный номер плательщика;

место нахождения;

почтовый адрес, справочный телефон, адрес электронной почты, адрес (адреса) сайта (сайтов);

сведения об учредителях (участниках), собственнике имущества, бенефициарных и иных владельцев лизинговой организации;

сведения о руководителе лизинговой организации (лице, исполняющем обязанности руководителя более 4 месяцев), его заместителе, ответственном за выполнение правил внутреннего контроля в сфере ПОД/ФТ (при наличии), ином физическом лице, уполномоченном в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации, главном бухгалтере (бухгалтере), должностном лице, ответственном за управление рисками (при наличии), номера их служебных телефонов;

размер уставного фонда;

наименование органа, осуществившего государственную регистрацию;

дату государственной регистрации;

перечень основных видов деятельности, осуществляемых лизинговой организацией.

4. На официальном сайте Национального банка размещаются сведения из реестра в объеме, определяемом Национальным банком, и с учетом требований законодательства об информации, информатизации и защите информации, в том числе законодательства о персональных данных.

Статья 10. Включение юридического лица в реестр

1. Включение юридического лица в реестр осуществляется в соответствии с законодательством об административных процедурах.

2. После принятия решения о включении юридического лица в реестр Национальный банк присваивает лизинговой организации идентификационный код и уведомляет ее о принятом решении в соответствии с законодательством об административных процедурах.

3. При рассмотрении заявлений о включении в реестр, об изменении и (или) дополнении сведений, содержащихся в реестре, об исключении лизинговой организации из реестра Национальный банк (при необходимости) вправе запросить у государственных органов и иных организаций дополнительные сведения, подтверждающие указанную в соответствующем заявлении информацию. В таком случае срок осуществления административной процедуры может быть продлен до одного месяца.

4. Юридическое лицо вправе обратиться в Национальный банк за включением в реестр не ранее 12 месяцев со дня исключения:

этого юридического лица в связи с неисполнением (несвоевременным исполнением) письменных предписания (предписаний) и (или) требования (требований) Национального банка из реестра, реестра форекс-компаний, реестра микрофинансовых организаций, реестра операторов сервисов онлайн-заимствования или реестра факторинговых организаций;

юридического лица, являющегося его учредителем (участником), собственником имущества, иным владельцем, из реестра, реестра форекс-компаний, реестра микрофинансовых организаций, реестра операторов сервисов онлайн-заимствования или реестра факторинговых организаций по основаниям, указанным в абзаце втором настоящего пункта.

Статья 11. Изменение и (или) дополнение сведений, содержащихся в реестре.

Исключение из реестра

1. Изменение и (или) дополнение сведений, содержащихся в реестре, на основании заявления лизинговой организации осуществляются в соответствии с законодательством об административных процедурах.

2. Основанием для исключения Национальным банком лизинговой организации из реестра является:

заявление лизинговой организации;

исключение юридического лица, являющегося лизинговой организацией, из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей либо внесение в него записи о прекращении деятельности юридического лица;

систематическое (2 и более раза в течение 12 месяцев с даты первого предписания и (или) требования) неисполнение (несвоевременное исполнение) лизинговой организацией письменных предписания и (или) требования Национального банка.

3. Исключение лизинговой организации из реестра на основании заявления лизинговой организации осуществляется в соответствии с законодательством об административных процедурах.

Исключение лизинговой организации из реестра в случае, предусмотренном абзацем третьим пункта 2 настоящей статьи, осуществляется Национальным банком на основании сведений, содержащихся в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. При этом датой исключения лизинговой организации из реестра признается дата ее исключения из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей либо внесения в него записи о прекращении деятельности юридического лица.

4. Национальный банк заказным письмом уведомляет лизинговую организацию о ее исключении из реестра, за исключением случая, предусмотренного абзацем третьим пункта 2 настоящей статьи.

ГЛАВА 5 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИНАНСОВОМ СОСТОЯНИИ ЛИЗИНГОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Статья 12. Основные требования к раскрытию информации

1. Информация в объеме и сроки, установленные настоящей главой, раскрывается лизинговой организацией в течение 5 рабочих дней с даты включения в реестр и до даты исключения из реестра;

иностранным юридическим лицом, осуществляющим лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, с даты направления уведомления, указанного в части первой пункта 2 статьи 8 настоящего Закона, и до даты прекращения деятельности филиала.

Информация раскрывается посредством ее размещения в доступном для обозрения месте, расположенном в местах заключения договора лизинга, и удобной для заинтересованных пользователей форме, а также на сайте (сайтах) лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала.

2. В случае исключения лизинговой организации из реестра соответствующее юридическое лицо не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления об исключении лизинговой организации из реестра обязано разместить на своем сайте (своих сайтах) и в доступном для обозрения месте, расположенном в местах заключения договора лизинга, информацию о дате и причинах исключения из реестра.

Статья 13. Состав раскрываемой на сайте (сайтах) и в доступном для обозрения месте информации

1. На сайте (сайтах) лизинговой организации подлежит размещению: информация о наименовании, сведения о месте нахождения, государственной регистрации (регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, дата государственной регистрации), включении лизинговой организации в реестр (регистрационный номер свидетельства, дата включения в реестр), режиме работы и справочный телефон;

учредительный документ лизинговой организации с учетом внесенных в него изменений и дополнений;

сведения об осуществляемых в рамках лизинговой деятельности сделках в объеме, установленном пунктом 3 настоящей статьи;

информация о прекращении, приостановлении, возобновлении лизинговой деятельности, в том числе с отдельными категориями лизингополучателей, предметов лизинга;

сведения о бенефициарных и иных владельцах согласно перечню, установленному Национальным банком;

информация о наименовании, сведения о месте нахождения, режиме работы и справочные телефоны представительств, филиалов, дочерних юридических лиц лизинговой организации;

годовая бухгалтерская отчетность в составе, предусмотренном частью первой пункта 1 статьи 15 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-З «О бухгалтерском учете и отчетности», за исключением информации, составляющей коммерческую, профессиональную, банковскую и иную охраняемую законом тайну, а также аудиторское заключение, составляемое по результатам аудита годовой бухгалтерской отчетности, если законодательными актами предусмотрена обязательность проведения аудита этой отчетности;

годовая финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и их Разъяснениями, Концептуальными основами представления финансовых отчетов, если законодательными актами предусмотрено составление такой отчетности, за исключением информации, составляющей коммерческую, профессиональную, банковскую и иную охраняемую законом тайну, и аудиторское заключение, составляемое по результатам аудита годовой финансовой отчетности, составленной в соответствии с названными стандартами и основами, если законодательными актами предусмотрена обязательность проведения аудита этой отчетности;

размер уставного фонда;

размер иных фондов и резервов, если требование к их формированию установлено актами законодательства.

2. Лизинговая организация, осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями, помимо информации, указанной в пункте 1 настоящей статьи, размещает на своем сайте (своих сайтах):

информацию о дате письменного уведомления Национального банка о намерении осуществлять лизинговую деятельность с жилыми помещениями;

сведения, подтверждающие выполнение установленных Национальным банком требований к лизинговой организации, осуществляющей лизинговую деятельность с жилыми помещениями;

информацию о дате и причинах прекращения заключения договоров лизинга жилых помещений;

информацию о дате возобновления заключения договоров лизинга жилых помещений при устранении обстоятельств, послуживших причиной для прекращения заключения таких договоров.

3. Сведения об осуществляемых в рамках лизинговой деятельности сделках должны содержать:

информацию о видах сделок по контрагентам (юридические лица, физические лица), предметам лизинга (недвижимость, оборудование, транспорт и другое), видам лизинга либо указание на возможность заключения любых видов сделок исходя из потребности лизингополучателя;

документы и сведения, подлежащие представлению потенциальным лизингополучателем для осуществления лизингодателем оценки в соответствии с пунктом 1 статьи 14 настоящего Закона;

сведения о стандартных предложениях (при их наличии) лизинговой организации по существенным и иным условиям договора лизинга в объеме, установленном пунктом 4 настоящей статьи.

4. Сведения о стандартных предложениях (при их наличии) лизинговой организации по существенным и иным условиям договора лизинга должны содержать:

срок лизинга;

порядок определения размера лизинговых платежей и вознаграждения (дохода) лизингодателя;

размер аванса (если необходимость его уплаты предусмотрена условиями сделки);

способы обеспечения исполнения обязательств лизингополучателя по договору лизинга (если это предусмотрено условиями сделки);

необходимость заключения иных договоров в рамках реализации договора лизинга (договор страхования, договор подряда, кредитный договор и другие) с указанием стороны, на которой лежит обязанность по заключению таких договоров;

размер выкупной стоимости предмета лизинга (если предполагается заключение договора лизинга, содержащего условие о выкупе предмета лизинга);

порядок расчета суммы очередного лизингового платежа;

периодичность уплаты лизинговых платежей, возможность уплаты разовых лизинговых платежей, не предусмотренных графиком лизинговых платежей, в случае возникновения непредвиденных расходов, возможную форму расчетов.

5. Иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, размещает на своем сайте (своих сайтах):

информацию о дате письменного уведомления Национального банка о намерении осуществлять лизинговую деятельность;

информацию о наименовании, сведения о месте нахождения, режиме работы и справочный телефон филиала;

сведения, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

Адрес (адреса) сайта (сайтов), информация и сведения, указанные в части первой настоящего пункта, подлежат обязательному размещению в доступном для обозрения месте, расположенном в местах заключения договора лизинга, и удобной для заинтересованных пользователей форме.

6. Информация, указанная в абзацах втором и седьмом пункта 1, пунктах 2 (для лизинговых организаций, осуществляющих лизинговую деятельность с жилыми помещениями) и 3 настоящей статьи, и адрес (адреса) сайта (сайтов) лизинговой организации подлежат обязательному размещению в доступном для обозрения месте, расположенном в местах заключения договора лизинга, и удобной для заинтересованных пользователей форме.

7. Информация, содержащая годовую бухгалтерскую отчетность и годовую финансовую отчетность, за исключением информации, составляющей коммерческую, профессиональную, банковскую и иную охраняемую законом тайну, размещаемая лизинговой организацией на своем сайте (своих сайтах), подлежит обновлению в срок не позднее 30 июня и 31 июля года, следующего за отчетным, соответственно.

Информация, за исключением информации, указанной в части первой настоящего пункта, размещаемая лизинговой организацией и иностранным юридическим лицом, осуществляющим лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, в соответствии с настоящей статьей, подлежит обновлению в срок не позднее 5 рабочих дней со дня ее изменения или совершения действия (наступления события), сведения о котором подлежат размещению.

ГЛАВА 6 ДОГОВОР ЛИЗИНГА

Статья 14. Заключение договора лизинга

1. Лизингодатель до заключения договора лизинга в определяемом им порядке осуществляет оценку:

финансовой устойчивости (стабильности), платежеспособности лизингополучателя; деловой репутации юридического лица – лизингополучателя;

предмета лизинга на возможность быть проданным в кратчайшие сроки по стоимости, обеспечивающей возмещение инвестиционных расходов лизингодателя, при его возврате лизингодателю (ликвидность предмета лизинга);

соответствия имущества, приобретаемого для последующей передачи по договору лизинга, предусмотренным договором лизинга требованиям, если выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем;

инвестиционного проекта (при его наличии), в рамках которого предусматривается получение в лизинг предмета лизинга.

2. До заключения договора лизинга с физическим лицом – лизингополучателем лизингодатель обязан представить ему для принятия обоснованного решения о заключении такого договора информацию в соответствии с законодательством о защите прав потребителей, а также информацию о возможных условиях лизинга в объеме и порядке, определенных Национальным банком.

3. Договор лизинга заключается лизингодателем с физическим лицом, достигшим восемнадцатилетнего возраста либо не достигшим указанного возраста, которое приобрело дееспособность в полном объеме в результате эмансипации или заключения брака.

Статья 15. Предмет и существенные условия договора лизинга, договора купли-продажи (поставки) имущества, приобретаемого для последующей передачи в лизинг

1. Договор лизинга, заключаемый с физическим лицом – лизингополучателем, не является публичным договором.

2. Договор лизинга считается предусматривающим условие о выкупе предмета лизинга, если им устанавливается обязанность лизингополучателя выкупить предмет лизинга по окончании срока лизинга по выкупной стоимости предмета лизинга либо возместить в составе лизинговых платежей всю сумму инвестиционных расходов лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга.

3. Существенным условием договора купли-продажи (поставки) имущества, приобретаемого для последующей передачи в финансовый лизинг, помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, является указание на то, что такое имущество предназначено для передачи по договору лизинга определенному лизингополучателю.

4. Существенными условиями договора лизинга, предусматривающего передачу предмета лизинга в финансовый лизинг, помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, являются:

предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);

указание на сторону договора, осуществляющую выбор предмета лизинга и продавца (поставщика) (за исключением вторичного лизинга);

стоимость предмета лизинга;

размер (порядок определения размера), способ и периодичность внесения лизингодателю лизинговых платежей;

выкупная стоимость предмета лизинга, если условие о его выкупе предусмотрено условиями договора;

срок лизинга.

5. Существенными условиями договора лизинга, предусматривающего передачу предмета лизинга в оперативный лизинг, помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, являются:

предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);

стоимость предмета лизинга;

размер (порядок определения размера), способ и периодичность внесения лизингодателю лизинговых платежей;

срок лизинга.

6. Предметом лизинга по договору возвратного лизинга, заключенному с физическим лицом – лизингополучателем, являются транспортное средство, квартира, многоквартирный жилой дом, стоимость приобретения которых лизингодателем у продавца составляет не менее 250 базовых величин.

7. При вторичном лизинге лизингодатель:

в течение срока временного владения и пользования предметом лизинга несет риски, связанные с выбором предмета лизинга, продавца (поставщика) предмета лизинга;

письменно уведомляет продавца (поставщика) имущества о смене лизингополучателя без внесения изменений в договор купли-продажи (поставки) имущества.

8. По договору лизинга:

максимальный размер превышения общей суммы уплачиваемых физическим лицом – лизингополучателем лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга над стоимостью предмета лизинга* не может быть более:

половины стоимости предмета лизинга – по договорам лизинга, срок лизинга по которым составляет не более одного года;

стоимости предмета лизинга – по иным договорам лизинга, за исключением договоров лизинга, срок лизинга по которым составляет более 10 лет;

совокупный предельный размер суммы неустойки (штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга, не может превышать половины стоимости предмета лизинга.

Сумма денежных обязательств лизингополучателя по договору лизинга включает сумму лизинговых платежей, выкупной стоимости (если договором лизинга установлено право лизингополучателя выкупить предмет лизинга) и суммы неустойки (штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга (при их наличии).

* Для целей настоящего пункта лизинговые платежи, стоимость предмета лизинга и выкупная стоимость предмета лизинга принимаются с учетом налога на добавленную стоимость, начисленного в соответствии с законодательством.

9. Неисполнение (ненадлежащее исполнение) лизингополучателем предусмотренных договором лизинга обязательств по уплате лизинговых платежей менее 3 раз в течение срока лизинга не является основанием для:

изменения или досрочного расторжения договора лизинга по требованию лизингодателя;

одностороннего отказа лизингодателя от исполнения договора лизинга, за исключением случая, если такое неисполнение (ненадлежащее исполнение) привело к просрочке уплаты лизингового платежа более 30 рабочих дней и (или) иному существенному нарушению договора, признаваемому таковым в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь.

Несоблюдение физическим лицом – лизингополучателем срока исполнения обязательства по уплате лизингового платежа не более чем на 3 рабочих дня со дня наступления срока уплаты соответствующего платежа не является неисполнением (ненадлежащим исполнением) им договора лизинга*. В случае превышения установленного срока лизингодатель вправе начислить пеню со дня, следующего за днем наступления срока уплаты лизингового платежа, установленного договором лизинга.

* Названные в настоящем пункте случаи не признаются неисполнением (ненадлежащим исполнением) лизингополучателем договора лизинга исключительно для целей начисления неустойки

(штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга (при их наличии), или досрочного расторжения договора по требованию лизингодателя.

10. Не допускается применение к лизингополучателю неустойки (штрафа, пени) за досрочное расторжение договора лизинга и (или) досрочный возврат предмета лизинга по требованию лизингодателя.

11. Физическое лицо – лизингополучатель вправе обратиться к лизингодателю с письменным заявлением для изменения сроков исполнения обязательств по договору лизинга в случаях:

невозможности исполнения обязательств по договору лизинга, срок лизинга по которому составляет более одного года, при нахождении в трудной жизненной ситуации;

невозможности предоставления лизингодателем многоквартирного жилого дома или жилого помещения в соответствии с пунктом 3 статьи 26 настоящего Закона в связи с отсутствием у лизингодателя в собственности свободных (освободившихся) многоквартирного жилого дома или жилого помещения.

К трудным жизненным ситуациям для целей части первой настоящего пункта относятся события, имевшие место не позднее 3 месяцев до подачи заявления, указанного в части первой настоящего пункта:

смерть супруга (супруги) лизингополучателя;

потеря работы* лизингополучателем;

признание лизингополучателя инвалидом в соответствии с законодательством о здравоохранении;

увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у лизингополучателя;

временная нетрудоспособность лизингополучателя свыше 40 календарных дней.

Лизингодатель обязан на основании подтверждающих нахождение лизингополучателя в трудной жизненной ситуации документов, а также в случае невозможности предоставления лизингополучателю многоквартирного жилого дома или жилого помещения в соответствии с пунктом 3 статьи 26 настоящего Закона в связи с отсутствием у лизингодателя в собственности свободных (освободившихся) многоквартирного жилого дома или жилого помещения рассмотреть заявление лизингополучателя и предложить варианты изменения сроков исполнения обязательств по договору лизинга. Согласованный вариант подлежит оформлению как дополнительное соглашение к договору лизинга и подписывается лизингодателем и лизингополучателем.

* Для целей настоящего Закона под потерей работы понимается прекращение трудовых отношений, за исключением перевода работника с его согласия к другому нанимателю, перехода на выборную должность служащего или увольнения с военной службы (в запас, отставку).

12. Предмет лизинга может быть предметом залога в целях обеспечения лизингодателем исполнения своих обязательств по оплате стоимости предмета лизинга, если иное не установлено настоящим Законом или договором лизинга.

13. Физическое лицо – лизингополучатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора лизинга до факта передачи продавцом (поставщиком) непосредственно лизингополучателю, если иной порядок передачи не предусмотрен договором лизинга, приобретаемого для лизингополучателя имущества при условии оплаты лизингодателю в определенный сторонами срок фактически понесенных им инвестиционных расходов, не включенных в стоимость имущества, а также расходов, связанных с расторжением договора лизинга и договора купли-продажи (поставки). Аванс, уплаченный лизингополучателем лизингодателю, подлежит возврату в срок, определенный сторонами в договоре лизинга.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, лизингодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли-продажи (поставки), потребовать от продавца (поставщика) возврата денежных средств, уплаченных им по договору купли-продажи (поставки).

В договоре лизинга стороны вправе указать случаи, кроме предусмотренного частью первой настоящего пункта, при которых допускается односторонний отказ физического лица – лизингополучателя от исполнения договора лизинга, и порядок расчетов между сторонами при их наступлении.

14. В случае выкупа лизингополучателем предмета лизинга, в том числе до завершения предусмотренного договором лизинга срока лизинга, лизингодатель обязан принять необходимые меры по освобождению предмета лизинга от обременения залогом, в частности посредством замены предмета залога, предоставления другого обеспечения исполнения обязательств по договору, заключенному для приобретения предмета лизинга, независимо от исполнения лизингодателем своих обязанностей по такому договору.

15. Лизингодатель не несет ответственности за неправомерные действия (бездействие) лизингополучателя при эксплуатации предмета лизинга, если иное не установлено законодательными актами или договором лизинга.

16. Лизингодатель не вправе в одностороннем порядке увеличить по договору лизинга для лизингополучателя размер неустойки (штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга (при их наличии), и (или) ввести новый способ обеспечения исполнения обязательств.

Условия договора лизинга, позволяющие лизингодателю в одностороннем порядке увеличить по договору лизинга для лизингополучателя размер неустойки (штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга (при их наличии), и (или) ввести новый способ обеспечения исполнения обязательств, считаются ничтожными.

Лизингодатель вправе в одностороннем порядке внести изменения в договор лизинга в случаях, если такие изменения направлены на уменьшение суммы денежных обязательств лизингополучателя.

Изменение условий договора лизинга, которое повлечет увеличение суммы денежных обязательств, за исключением неустойки (штрафа, пени), процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по договору лизинга, иных платежей, связанных с нарушением условий договора лизинга (при их наличии), допускается в одностороннем порядке в случаях, установленных настоящим Законом и иными законодательными актами.

Статья 16. Передача предмета лизинга лизингополучателю. Возврат предмета лизинга лизингодателю

1. Предусмотренный договором лизинга срок лизинга исчисляется с даты передачи предмета лизинга лизингополучателю до даты приобретения лизингополучателем (собственником имущества лизингополучателя) права собственности на предмет лизинга либо даты фактического возврата предмета лизинга лизингодателю. Если предметом лизинга является совокупность вещей, порядок исчисления срока лизинга предусматривается договором лизинга.

2. Передача лизингодателем лизингополучателю предмета лизинга в лизинг, возврат предмета лизинга лизингодателю оформляются актом приемки-передачи предмета лизинга. Акт приемки-передачи предмета лизинга подписывается лизингодателем и лизингополучателем.

Допускается подписание акта приемки-передачи в одностороннем порядке только лизингодателем в случаях:

наличия вступившего в силу судебного постановления, обязывающего возвратить лизингодателю предмет лизинга;

отказа (уклонения) лизингополучателя от подписания акта приемки-передачи предмета лизинга.

Под отказом (уклонением) от подписания акта приемки-передачи предмета лизинга понимаются направление лизингополучателем лизингодателю письменного отказа от подписания такого акта либо его неподписание лизингополучателем в течение 5 рабочих дней с даты получения акта, направленного ему лизингодателем заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или нарочным, если более длительный срок не предусмотрен договором лизинга. В случае неполучения лизингодателем подписанного лизингополучателем акта приемки-передачи предмета лизинга, направленного заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, такой акт повторно направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или нарочным. В этом случае лизингополучатель считается надлежащим образом уведомленным, а акт приемки-передачи предмета лизинга – полученным по истечении 5 рабочих дней со дня, следующего за днем его направления. В акте приемки-передачи предмета лизинга делается отметка об отказе (уклонении) лизингополучателя от его подписания.

3. Переход права собственности на имущество, являющееся предметом лизинга, к лизингополучателю происходит с даты исполнения им в полном объеме обязанностей по договору лизинга и иным договорам, заключенным в обеспечение исполнения лизингополучателем своих обязательств по договору лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга и частью второй пункта 1 статьи 17 настоящего Закона. В случае, если лизингополучатель не наделен правом приобретать в собственность имущество, то право собственности на имущество, являющееся предметом лизинга, переходит к собственнику имущества такого лизингополучателя.

Переход права собственности на имущество, являющееся предметом лизинга, оформляется актом передачи права собственности на предмет лизинга либо, если это предусмотрено договором лизинга, уведомлением об исполнении обязанностей по договору лизинга, направляемым лизингодателем лизингополучателю в порядке и сроки, установленные договором лизинга.

4. Лизингополучатель несет обязанность по возврату предмета лизинга при прекращении срока лизинга (за исключением случаев выкупа лизингополучателем предмета лизинга), а также в иных случаях, установленных настоящим Законом и (или) договором лизинга.

5. Лизингополучатель (сублизингополучатель) несет все расходы, связанные с возвратом предмета лизинга лизингодателю (сублизингодателю), в том числе расходы на его демонтаж, транспортировку, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Статья 17. Регистрация предмета лизинга, договора лизинга и прав, вытекающих из него

1. Права лизингополучателя, вытекающие из договора лизинга, подлежащего государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации договора лизинга и прав, вытекающих из него, если иное не установлено законодательными актами.

Право собственности на имущество, являющееся предметом лизинга, подлежащее государственной регистрации, переходит к лизингополучателю (собственнику имущества лизингополучателя) с момента государственной регистрации перехода права собственности.

2. Сторона, на которой лежит обязанность по обращению в государственные органы (организации) для осуществления государственной регистрации предмета лизинга, договора лизинга, прав, вытекающих из него, и (или) соглашений о его изменении (расторжении, прекращении в связи с выкупом предмета лизинга), подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством, определяется договором лизинга, если иное не установлено законодательными актами.

Статья 18. Платежи по договору лизинга

1. Общая сумма денежных средств, передаваемых в соответствии с договором лизинга лизингополучателем лизингодателю до начала срока лизинга в качестве аванса и (или) в обеспечение исполнения лизингополучателем обязательств по договору лизинга или иным договорам, заключенным в соответствии с договором лизинга, не должна превышать 40 процентов стоимости предмета лизинга с учетом налога на добавленную стоимость, если иное не установлено законодательными актами.

Сумма превышения максимального значения денежных средств, полученных лизингодателем от лизингополучателя до начала срока лизинга, образовавшаяся у лизингодателя в результате уменьшения размера его инвестиционных расходов, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга, в порядке, предусмотренном договором лизинга, подлежит возврату лизингополучателю или относится в счет уплаты очередных лизинговых платежей.

Суммы вознаграждения (дохода) лизингодателя и (или) инвестиционных расходов лизингодателя, возмещаемые в причитающихся к уплате лизинговых платежах, рассчитываются исходя из стоимости предмета лизинга, уменьшенной на сумму уплаченного аванса, если иное не предусмотрено договором лизинга.

2. Изменение размера инвестиционных расходов лизингодателя не является основанием для изменения предусмотренного договором лизинга размера лизинговых платежей либо порядка его определения или расторжения договора лизинга, за исключением следующих случаев:

договором лизинга предусмотрена возможность изменения размера лизинговых платежей либо порядка его определения по инициативе одной из сторон в связи с изменением размера инвестиционных расходов лизингодателя или вознаграждения (дохода) лизингодателя. При этом в договоре лизинга должны быть определены порядок и сроки получения сторонами информации, содержащей порядок согласования изменения размера лизинговых платежей и подтверждающей обоснованность такого изменения, а также последствия непредставления указанной информации и несогласования изменения размера лизинговых платежей;

договором лизинга предусмотрено право лизингодателя при возникновении дополнительных инвестиционных расходов в установленных этим договором случаях в одностороннем порядке увеличивать размер лизинговых платежей. Лизингодатель обязан в порядке и сроки, установленные договором лизинга, информировать лизингополучателя об изменении предусмотренного договором лизинга размера лизинговых платежей с обоснованием необходимости и размера дополнительных инвестиционных расходов лизингодателя.

3. До подписания договора лизинга с физическим лицом – лизингополучателем составляется приблизительная смета, а при предъявлении устного требования лизингополучателя – твердая смета либо калькуляция лизинговых платежей. Стороны согласовывают твердую смету либо калькуляцию с указанием сумм и сроков уплаты лизинговых платежей (график лизинговых платежей).

В договоре лизинга предусматриваются случаи изменения размера лизинговых платежей, определенных приблизительной сметой либо калькуляцией.

Размер лизинговых платежей, определенный твердой сметой лизинговых платежей и согласованный сторонами в договоре лизинга, не подлежит изменению.

4. Если договором лизинга предусмотрен порядок уплаты физическим лицом – лизингополучателем лизинговых платежей на основании расчетов (счетов, требований), предоставляемых лизингодателем до даты очередного лизингового платежа, лизингодатель обязан включить в расчет (счет, требование) сумму всех неустоек (штрафов, пеней), начисленных по договору лизинга на дату очередного лизингового платежа.

5. Лизингодатель обязан в порядке и сроки, установленные договором лизинга, представить физическому лицу – лизингополучателю на основании его обращения,

направленного в письменной или электронной форме, информацию (справку) о наличии либо отсутствии задолженности по обязательствам по договору лизинга, сумм неустоек (штрафов, пеней), начисленных за неисполнение (ненадлежащее исполнение) лизингополучателем обязанностей по договору лизинга.

Стороны вправе предусмотреть в договоре лизинга случаи представления лизингодателем физическому лицу – лизингополучателю информации о его задолженности по обязательствам по договору лизинга независимо от наличия обращения данного лизингополучателя.

При наличии просроченной задолженности физического лица – лизингополучателя лизингодатель в порядке и сроки, установленные договором лизинга, информирует о такой задолженности независимо от наличия обращения данного лизингополучателя.

6. Договором лизинга может быть предусмотрено, что если стоимость возвращенного лизингодателю предмета лизинга, определенная в соответствии с законодательством на основе внутренней или независимой оценки, превышает размер не возмещенной лизингополучателем в составе лизинговых платежей стоимости предмета лизинга, то стоимость предмета лизинга по новому договору лизинга (договору лизинга, заключаемому между теми же сторонами в отношении иного предмета лизинга) уменьшается на всю сумму либо часть суммы превышения, о чем указывается в новом договоре лизинга при определении стоимости предмета лизинга.

Статья 19. Контроль за сохранностью предмета лизинга. Распределение рисков между сторонами по договору лизинга

1. Лизингодатель вправе (в случаях, установленных законодательными актами, обязан) осуществлять контроль за сохранностью предмета лизинга, поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных им ограничений на использование предмета лизинга, в том числе переданного сублизингополучателю во временное владение и пользование по договору сублизинга.

Лизингополучатель принимает предусмотренные законодательством или договором лизинга меры по обеспечению реализации лизингодателем права (обязанности) осуществлять контроль за сохранностью предмета лизинга, поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных ограничений по использованию предмета лизинга.

2. Несоблюдение лизингополучателем, в том числе сублизингополучателем, установленных лизингодателем ограничений по использованию предмета лизинга является основанием для изменения или расторжения договора лизинга по требованию лизингодателя по решению суда.

3. Риски, связанные с выбором предмета лизинга и продавца (поставщика) предмета лизинга, несет сторона, которая по договору лизинга осуществляет выбор предмета лизинга и продавца (поставщика) предмета лизинга.

4. Риски, связанные с причинением вреда третьим лицам имуществом, приобретенным для передачи в качестве предмета лизинга, или возникшие в результате владения и пользования этим имуществом, если иное не установлено законодательными актами, несет лицо, причинившее вред, если не докажет, что вред причинен не по его вине.

5. Риски несоответствия предмета лизинга целям его использования, если такие цели определены договором лизинга, несет сторона, которая по договору лизинга осуществляет выбор имущества, приобретаемого для передачи в качестве предмета лизинга, и продавца (поставщика), если иное не предусмотрено договором лизинга.

6. Не освобождают лизингополучателя в течение срока лизинга от исполнения обязательств по договору лизинга, если иное не установлено настоящим Законом, иными законодательными актами или договором лизинга:

утрата предметом лизинга эксплуатационных и иных характеристик после его передачи лизингополучателю;

ограниченная возможность или невозможность эксплуатации, иного использования лизингополучателем предмета лизинга вследствие его технической неисправности, ухудшения состояния, иного изменения по сравнению с состоянием предмета лизинга на дату передачи лизингополучателю;

нахождение предмета лизинга на техническом или гарантийном обслуживании;

изменение технологического процесса использования предмета лизинга;

утрата экономической целесообразности дальнейшего использования предмета лизинга.

Статья 20. Передача предмета лизинга, прав на него третьим лицам. Особенности уступки прав (требований) по договору лизинга

1. Предмет лизинга либо его часть могут быть переданы лизингополучателем третьим лицам по договору аренды, договору сублизинга или в безвозмездное пользование с письменного согласия лизингодателя, если иное не установлено настоящим Законом.

2. Лизингополучатель вправе с письменного согласия лизингодателя передавать свои права и обязанности по договору лизинга другому лицу в соответствии с гражданским законодательством.

Лизингодатель в разумный срок обязан письменно уведомить продавца (поставщика) о смене лизингополучателя.

Переход прав и обязанностей лизингополучателя по договору лизинга к другому лицу осуществляется в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту передачи этих прав и обязанностей. При этом условие договора лизинга о стоимости предмета лизинга не подлежит изменению по соглашению между сторонами.

3. Уступка прав (требований) по договору лизинга осуществляется только банку, лизинговой организации с обязательным уведомлением лизингополучателя.

4. Уступка прав (требований) по договору лизинга возможна лизингодателем после исполнения своих обязательств по приобретению в собственность и передаче во временное владение и пользование лизингополучателю предмета лизинга.

5. При уступке прав (требований) по договору лизинга лизингополучатель сохраняет в отношении нового кредитора все права, предоставленные ему таким договором в отношении первоначального кредитора.

6. Новым кредитором обеспечиваются:

уведомление лизингополучателя об уступке прав (требований) по договору лизинга, которое осуществляется в течение 3 рабочих дней со дня подписания договора уступки требования любым способом, гарантирующим получение соответствующей информации;

представление в Национальный банк сведений, входящих в состав кредитной истории, в порядке и объеме, установленных законодательством;

реализация прав лизингополучателя, в том числе предусмотренных настоящим Законом.

7. Уступка прав (требований) по договору лизинга осуществляется в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав (требований).

8. При уступке с учетом положений пункта 4 статьи 772¹ Гражданского кодекса Республики Беларусь принадлежащих лизингодателю прав (требований) по договору лизинга допускается наличие разницы между суммой уступаемого денежного требования к должнику и суммой встречного удовлетворения, предоставляемого первоначальному кредитору (лизингодателю) новым кредитором.

9. Новый кредитор гарантирует соблюдение банковской и иной охраняемой законом тайны, ставшей ему известной в связи с уступкой прав (требований) по договору лизинга.

10. Законодательными актами могут устанавливаться случаи, а также порядок уступки прав (требований) по договору лизинга иным организациям, не указанным в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 21. Прекращение договора лизинга. Расчеты при расторжении договора лизинга

1. В случае принятия решения о ликвидации (прекращении деятельности) лизингодателя последний должен письменно проинформировать об этом лизингополучателя не позднее 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Лизингополучатель в случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, вправе досрочно вернуть предмет лизинга лизингодателю с уплатой лизинговых платежей, причитающихся к уплате на дату возврата предмета лизинга, либо выкупить предмет лизинга по выкупной стоимости предмета лизинга, рассчитанной с учетом лизинговых платежей, причитающихся к уплате на дату выкупа предмета лизинга, в порядке и сроки, согласованные сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору лизинга.

2. В случае смерти физического лица – лизингополучателя или объявления его судом умершим наследование прав и обязанностей по договору лизинга, принадлежащих наследодателю на момент открытия наследства, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

3. Договор лизинга прекращается в случае признания судом физического лица – лизингополучателя безвестно отсутствующим либо в случае его смерти или объявления его судом умершим при отсутствии у него наследников, устранении их от наследства, непринятии ими наследства либо отказе от него, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 28 настоящего Закона.

4. Утрата предметом лизинга эксплуатационных и иных характеристик после его передачи лизингополучателю, ограниченная возможность или невозможность эксплуатации, иного использования лизингополучателем предмета лизинга в течение срока лизинга вследствие его технической неисправности, ухудшения состояния, иного изменения по сравнению с состоянием предмета лизинга на дату передачи лизингополучателю во владение и пользование, наступившие в результате ненадлежащего выполнения продавцом (поставщиком) имущества, приобретаемого для передачи во временное владение и пользование в качестве предмета лизинга, условий договора купли-продажи (поставки) в отношении качества и комплектности этого имущества, являются основанием для досрочного расторжения договора лизинга по требованию лизингополучателя, если выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществлялся лизингодателем.

5. При расторжении договора лизинга, предусматривающего выкуп предмета лизинга, или досрочном возврате предмета лизинга по основаниям, установленным настоящим Законом или договором лизинга, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга уплаченные лизинговые платежи, в том числе в качестве аванса, не подлежат полному либо частичному возврату лизингополучателю, если иное не предусмотрено договором лизинга.

6. При расторжении договора лизинга, предусматривающего выкуп предмета лизинга, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) лизингодателем своих обязанностей по договору лизинга предмет лизинга подлежит возврату лизингодателю.

При этом лизингодатель при условии, что лизингополучатель не имеет просроченной задолженности по лизинговым платежам, неустойкам (штрафам, пеням), обязан:

вернуть лизингополучателю сумму денежных средств, уплаченных лизингополучателем лизингодателю до начала срока лизинга в обеспечение исполнения своих обязательств по договору лизинга или иным договорам, заключенным в соответствии с договором лизинга;

вернуть лизингополучателю часть лизинговых платежей, в том числе уплаченных в качестве аванса, в размере фактически возмещенных лизингополучателем в составе

уплаченных лизинговых платежей инвестиционных расходов лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга;

возместить лизингополучателю убытки, связанные с расторжением договора лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

7. Последствия, наступившие помимо воли лизингодателя и лизингополучателя, в случае полного уничтожения (гибели), утраты, хищения, конфискации, иного выбытия предмета лизинга из законного владения лизингополучателя либо при повреждении предмета лизинга, когда его восстановление экономически нецелесообразно, для сторон договора лизинга, в том числе условия последующих расчетов, возврата лизингодателю или передачи в собственность лизингополучателю поврежденного предмета лизинга либо части предмета лизинга, пригодной для дальнейшего использования, определяются сторонами в договоре лизинга либо в соглашении об изменении или расторжении договора лизинга с учетом требований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

8. В случае полного уничтожения (гибели), утраты, хищения, иного выбытия предмета лизинга из законного владения физического лица – лизингополучателя помимо воли лизингодателя и лизингополучателя либо в силу иных обстоятельств, за которые лизингополучатель не отвечает, в результате которых предмет лизинга оказался в состоянии, непригодном для использования, и которые признаются страховыми случаями в соответствии с договором страхования, заключенным в отношении имущества, являющегося предметом лизинга, выгодоприобретателем по которому выступает лизингодатель, последний обязан в течение 10 рабочих дней с даты получения страхового возмещения возместить лизингополучателю разницу между суммой страхового возмещения и суммой инвестиционных расходов лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга по договору лизинга, не возмещенных в составе лизинговых платежей, в том числе уплаченных в качестве аванса, уплаченных лизингодателем налогов в связи с получением страхового возмещения и понесенных им расходов вследствие наступления страхового случая.

По письменному требованию физического лица – лизингополучателя предусмотренный договором лизинга размер лизинговых платежей подлежит уменьшению в случае осуществления лизингополучателем или за его счет в течение срока лизинга ремонта предмета лизинга в связи с ухудшением его состояния в силу обстоятельств, за которые лизингополучатель не отвечает. Такое требование может быть предъявлено лизингодателю при условии, что лизингодатель в качестве выгодоприобретателя по договору страхования получил страховое возмещение. На основании указанного требования лизингополучателя предусмотренный договором лизинга размер лизинговых платежей подлежит уменьшению на сумму подтвержденных расходов, связанных с осуществлением лизингополучателем или за его счет в течение срока лизинга ремонта предмета лизинга, но не более суммы страхового возмещения, полученного лизингодателем. При этом вносятся соответствующие изменения в договор лизинга в части сумм подлежащих уплате лизинговых платежей.

Статья 22. Договор сублизинга

1. Существенными условиями договора сублизинга, помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, являются:

предмет договора сублизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в сублизинг);

стоимость предмета договора сублизинга;

размер (порядок определения размера), способ и периодичность внесения сублизингодателю лизинговых платежей;

обязанности сублизингополучателя с учетом обязанностей лизингополучателя (сублизингодателя по договору сублизинга), в том числе по возврату предмета лизинга сублизингополучателем независимо от исполнения им своих обязательств не позднее

срока, необходимого для выполнения требования лизингодателя досрочно возвратить предмет лизинга в случаях, установленных договором лизинга с лизингодателем или законодательством;

срок действия договора сублизинга в пределах срока действия договора лизинга;

ограничения по использованию предмета лизинга, предусмотренные договором лизинга.

2. Сублизингодатель вправе (в случаях, установленных законодательными актами, обязан) осуществлять контроль за сохранностью предмета лизинга, поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных им ограничений на использование предмета лизинга.

3. Лизингодатель не может стать сублизингополучателем вследствие передачи лизингодателем прав на один и тот же предмет лизинга третьим лицам.

4. Требование о возврате предмета лизинга, предъявленное лизингодателем лизингополучателю по основаниям, установленным законодательными актами или договором лизинга, одновременно влечет требование о возврате предмета лизинга по договору сублизинга сублизингополучателем лизингодателю независимо от исполнения сублизингополучателем своих обязанностей.

5. По договору сублизинга сублизингополучатель вправе предъявлять требования к продавцу (поставщику) предмета лизинга.

ГЛАВА 7 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ЛИЗИНГА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 23. Договор лизинга жилого помещения

1. Лизингодателем по договору лизинга жилого помещения является лизинговая организация, соответствующая требованиям, установленным Национальным банком для осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями, и осуществляющая лизинговую деятельность с жилыми помещениями.

2. Лизингополучателями по договору лизинга жилого помещения являются физическое лицо Республики Беларусь, иностранное физическое лицо или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, не осуществляющие индивидуальную предпринимательскую деятельность или осуществляющие индивидуальную предпринимательскую деятельность, но заключающие договор лизинга жилого помещения не для целей осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности, которым по договору лизинга жилого помещения квартира и (или) многоквартирный жилой дом предоставляются во временное владение и пользование.

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

4. Дееспособные совершеннолетние члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения и проживающие в квартире, многоквартирном жилом доме, являющихся предметом лизинга, несут солидарную с лизингополучателем ответственность по исполнению обязанностей лизингополучателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, а также иных установленных законодательством обязательств, связанных с владением и использованием квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга.

5. Существенным условием договора лизинга жилого помещения, помимо существенных условий, установленных настоящим Законом для договора лизинга, является указание на сторону договора лизинга жилого помещения, которая несет обязанности по:

заключению договора на оказание жилищно-коммунальных услуг;

внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования в многоквартирном жилом доме, в том числе лифтов, внесению платы за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения в порядке, установленном жилищным законодательством.

6. Изменение средней цены квадратного метра жилого помещения, ставок арендной платы или рыночной стоимости квартир или многоквартирных жилых домов, аналогичных квартире, многоквартирному жилому дому, 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 в результате изменения средней цены квадратного метра жилого помещения, ставок арендной платы или рыночной стоимости квартир или многоквартирных жилых домов, аналогичных квартире, многоквартирному жилому дому, являющимся предметом лизинга, а также иных факторов и обстоятельств, не влияющих на размер фактически понесенных лизингодателем затрат (расходов), связанных с заключением и исполнением договора лизинга жилого помещения, ничтожны.

7. Квартира, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, могут быть предметом ипотеки только для обеспечения исполнения обязательств лизингодателя по кредитному договору (договору займа), заключенному для оплаты стоимости предмета лизинга.

8. Не допускается 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, предусмотренных договором лизинга жилого помещения.

9. В случае выкупа лизингополучателем многоквартирного жилого дома или зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других жилых помещений вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке, являвшихся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, право на земельный участок у лизингополучателя возникает в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Статья 24. Права и обязанности лизингодателя по договору лизинга жилого помещения

1. По договору лизинга жилого помещения лизингодатель вправе требовать: использования лизингополучателем предоставленных ему во владение и пользование квартиры, многоквартирного жилого дома, а также земельного участка, на котором они расположены, в соответствии с установленными жилищным законодательством, законодательством об охране и использовании земель требованиями и с соблюдением условий договора лизинга жилого помещения;

обеспечения доступа в квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга (в согласованное с лизингополучателем время и в его присутствии), работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным нормам, правилам, гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым

помещениям (далее – установленные для проживания санитарные и технические требования), проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки, представителям лизингодателя для осуществления контроля за сохранностью предмета лизинга и использованием его с соблюдением условий договора лизинга жилого помещения;

исполнения лизингополучателем иных обязанностей, предусмотренных настоящим Законом, жилищным законодательством, законодательством об охране и использовании земель, а также договором лизинга жилого помещения.

2. По договору лизинга жилого помещения лизингодатель обязан:

обеспечивать, в том числе с привлечением специализированных организаций, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устранение дефектов и неисправностей в квартире, многоквартирном жилом доме, 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 договор на оказание жилищно-коммунальных услуг, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещать расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования в многоквартирном жилом доме, в том числе лифтов, вносить плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения в порядке, установленном жилищным законодательством, если в соответствии с актами законодательства и (или) договором лизинга жилого помещения обязанности по заключению договора на оказание жилищно-коммунальных услуг и (или) внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещению обозначенных расходов возложены на лизингодателя;

обеспечивать в случаях 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 квартире, многоквартирном жилом доме, являющихся предметом лизинга, и (или) обеспечивающего их соответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

3. Лизингодатель имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Законом, иными актами законодательства, а также договором лизинга жилого помещения.

Статья 25. Права и обязанности лизингополучателя по договору лизинга жилого помещения

1. По договору лизинга жилого помещения лизингополучатель вправе:

без согласия лизингодателя и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов, бывших членов семьи лизингополучателя предоставить право владения и пользования квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимся предметом лизинга, своим супругу (супруге), детям, в том числе усыновленным (удочеренным), родителям, усыновителям (удочерителям);

с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи лизингополучателя, проживающих совместно с ним, и с письменного согласия лизингодателя предоставить

право владения и пользования квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга, родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам, а также иным родственникам, собственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с лизингополучателем письменное соглашение о признании членом семьи лизингополучателя;

с письменного согласия лизингодателя предоставить в пределах срока лизинга иному физическому лицу право владения и пользования квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга (жилым помещением в такой квартире, многоквартирном жилом доме), в соответствии с жилищным законодательством;

требовать исполнения лизингодателем иных обязанностей, предусмотренных настоящим Законом, жилищным законодательством, законодательством об охране и использовании земель, а также договором лизинга жилого помещения.

По требованию лизингополучателя договор лизинга жилого помещения может быть изменен для указания:

супруга (супруги), детей, в том числе усыновленных (удочеренных), родителей, усыновителей (удочерителей), которые будут иметь право владения и пользования квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга, наравне с лизингополучателем;

договора на оказание жилищно-коммунальных услуг, обязанность по заключению которого лежит на лизингодателе, если в соответствии с актами законодательства заключение такого договора вправе осуществлять только собственник квартиры, многоквартирного жилого дома.

2. По договору лизинга жилого помещения лизингополучатель обязан:

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

заключить договор на оказание жилищно-коммунальных услуг, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещать расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования в многоквартирном жилом доме, в том числе лифтов, вносить плату за услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения в порядке, установленном жилищным законодательством, если в соответствии с актами законодательства и (или) договором лизинга жилого помещения обязанности по заключению договора на оказание жилищно-коммунальных услуг и (или) внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещению обозначенных расходов возложены на лизингополучателя;

обеспечивать сохранность квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, в том числе санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в квартире, многоквартирном жилом доме, 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, о выявленных неисправностях конструктивных элементов квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, и (или) указанного санитарно-технического и иного оборудования;

возмещать ущерб, причиненный имуществу других граждан и организаций при владении и пользовании им квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга;

обеспечивать доступ в квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга (в согласованное с лизингополучателем время и в его присутствии), работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого

помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки, представителям лизингодателя для осуществления контроля за сохранностью предмета лизинга и использованием его с соблюдением условий договора лизинга жилого помещения.

3. Лизингополучатель имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Законом, иными актами законодательства, а также договором лизинга жилого помещения.

Статья 26. Регулирование правоотношений лизингодателя и лизингополучателя в случае принятия уполномоченным органом решения относительно квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, а также о предстоящем изъятии для государственных нужд земельного участка

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

Если несоответствие квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, установленным для проживания санитарным 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 квартиру, многоквартирный жилой дом для использования по назначению.

Квартира, многоквартирный жилой дом, 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.

* Для целей настоящего Закона под уполномоченным органом на принятие решения о признании квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям понимаются районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе, администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень».

2. Лизингополучатель в случае принятия уполномоченным органом решения о признании квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям вправе требовать от лизингодателя предоставления по договору найма жилого помещения, заключенному в соответствии с требованиями жилищного законодательства, многоквартирного жилого дома или жилого помещения для проживания на период восстановления таких квартиры, многоквартирного жилого дома лизингополучателя, а также членов, бывших членов семьи лизингополучателя, проживающих совместно с ним в квартире, многоквартирном жилом доме, подлежащих восстановлению.

Указанное в части первой настоящего пункта требование не может быть предъявлено лизингодателю, если несоответствие квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, установленным для проживания санитарным

и техническим требованиям явилось следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) лизингополучателем своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения.

3. Лизингодатель в течение 7 рабочих дней после получения от лизингополучателя требования предоставить по договору найма жилого помещения, заключенному в соответствии с требованиями жилищного законодательства, многоквартирный жилой дом или жилое помещение для проживания на период восстановления квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, обязан 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 договору найма, заключенному в соответствии с частью первой настоящего пункта, не может превышать базовую ставку платы за пользование арендным жильем, установленную Советом Министров Республики Беларусь.

4. Стороны договора лизинга жилого помещения могут по письменному соглашению между собой установить, что за период восстановления квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга и возвращенных лизингодателю в случае их признания уполномоченным органом не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, лизинговые платежи уплачиваются в части, возмещающей причитающиеся на данный период инвестиционные расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, и иные инвестиционные расходы лизингодателя.

5. Лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов с лизингодателем в порядке, установленном пунктом 8 статьи 28 настоящего Закона, либо возврата части лизинговых платежей, если квартира, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, возвращенные лизингодателю в случае их признания уполномоченным органом не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, переводятся в нежилое помещение либо подлежат сносу в установленном законодательством порядке, а также требовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора лизинга жилого помещения.

К возврату может быть затребована часть 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 квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга, по отношению к месяцу, предшествующему месяцу начала владения и пользования.

6. 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 выбранных им как собственником имущества праве, порядке и условиях защиты имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд, предусмотренных законодательством.

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.

В случае выбора лизингодателем права на получение денежной компенсации за сносимые квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, за счет данной денежной компенсации лизингодатель возвращает лизингополучателю часть уплаченных лизинговых платежей, а лизингополучатель вправе требовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора лизинга жилого помещения. При этом лизингодателем возвращается часть 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 квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга.

Статья 27. Регистрация договора лизинга жилого помещения и переход прав по нему

1. Договор лизинга жилого помещения, дополнительное соглашение к нему, в том числе предусматривающее изменение сведений о членах семьи лизингополучателя, указанных в договоре лизинга жилого помещения, подлежат обязательной регистрации лизингодателем в местном исполнительном и распорядительном органе в срок не позднее 7 рабочих дней, следующих за днем заключения договора лизинга жилого помещения, дополнительного соглашения к нему.

Договор лизинга жилого помещения составляется в 3 экземплярах, один из которых хранится у лизингодателя, второй – у лизингополучателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшем этот договор.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы регистрируют договоры лизинга жилого помещения, дополнительные соглашения к ним, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством об административных процедурах.

3. Член семьи лизингополучателя, указанный в договоре лизинга жилого помещения, с письменного согласия лизингополучателя и других проживающих совместно с ним совершеннолетних членов 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 календарных дней со дня направления письменного требования.

4. В случае принятия собственником имущества (учредителями, участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительным документом, судом, иным органом в случаях, установленных законодательными актами, решения

о ликвидации лизингодателя председатель ликвидационной комиссии (ликвидатор), а в случае его отсутствия – руководитель или собственник имущества (участник) лизингодателя обязаны не позднее 3 рабочих дней с даты принятия такого решения письменно проинформировать лизингополучателя о начале процесса ликвидации.

При наступлении случаев, предусмотренных частью первой настоящего пункта, а также в случае возбуждения судом производства по делу о несостоятельности или банкротстве лизингодателя лизингополучатель по своему усмотрению вправе:

досрочно выкупить квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, в согласованные сторонами договора лизинга жилого помещения сроки до завершения процесса ликвидации либо производства по делу о несостоятельности или банкротстве (если условие о выкупе предмета лизинга предусмотрено договором лизинга жилого помещения);

досрочно вернуть квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, лизингодателю, находящемуся в процессе ликвидации либо в отношении которого возбуждено производство по делу о несостоятельности или банкротстве, в порядке и сроки, согласованные сторонами договора лизинга жилого помещения. При этом лизингополучатель вправе независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов с лизингодателем в порядке, установленном пунктом 8 статьи 28 настоящего Закона. В таком случае уплата лизингополучателю суммы, предусмотренной частью второй пункта 8 статьи 28 настоящего Закона, осуществляется в порядке очередности удовлетворения требований кредиторов, установленном законодательством.

Отчуждение квартиры, многоквартирного жилого дома, 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 квартирой, многоквартирным жилым домом, являющимися предметом лизинга, и переходом к такому лицу всех прав и обязанностей лизингодателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения. При этом реализация квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, при прочих равных условиях осуществляется лизинговыми организациями, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями.

5. При переходе к лизингополучателю права собственности на квартиру, многоквартирный жилой дом, 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, прекращается.

Статья 28. Особенности прекращения договора лизинга жилого помещения. Расчеты при расторжении договора лизинга жилого помещения

1. В случае прекращения договора лизинга жилого помещения по окончании срока его действия лизингодатель в порядке и сроки, установленные таким договором, уведомляет лизингополучателя о прекращении срока действия договора.

2. 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 проживавшие совместно с ним дееспособные члены, бывшие члены семьи лизингополучателя имеют преимущественное право приобретения у лизинговой организации в собственность или предоставления по договору найма жилого помещения во владение и пользование квартиры, многоквартирного жилого дома, являвшихся предметом лизинга и возвращенных лизингодателю.

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

При неисполнении обязанности, установленной частью второй настоящего пункта, по требованию собственника квартиры, многоквартирного жилого дома, являвшихся предметом лизинга, физическое лицо, являвшееся лизингополучателем, члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, проживавшие совместно с ним, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

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

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

договор лизинга жилого помещения может быть расторгнут по требованию лизингополучателя в порядке, установленном законодательством.

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 квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом 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, предусмотренных частями 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, установленном пунктом 8 настоящей статьи, а также возмещения убытков, вызванных досрочным расторжением договора лизинга жилого помещения. На период определения рыночной стоимости квартиры, многоквартирного жилого дома, являющихся предметом лизинга, в соответствии с абзацем второй части первой пункта 8 настоящей статьи принудительное изъятие таких квартиры, многоквартирного жилого дома приостанавливается на срок не более 2 месяцев.

При прекращении права собственности лизингодателя на квартиру, многоквартирный жилой дом, 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.

4. Договор лизинга жилого помещения прекращается в случае признания судом лизингополучателя безвестно отсутствующим, если в квартире, многоквартирном жилом доме, являющихся предметом лизинга, не остались проживать члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения.

5. При расторжении договора лизинга жилого помещения по требованию лизингодателя последний 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 первой настоящего пункта срока в случае отказа лизингополучателя от расторжения договора либо неполучения ответа лизингополучателя на письменное предупреждение.

6. 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 установлено настоящим Законом, иными законодательными актами или договором лизинга жилого помещения.

7. В случае досрочного расторжения договора лизинга жилого помещения судом по требованию лизингополучателя последний вправе вернуть квартиру, одноквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, и независимо от возмещенной в составе уплаченных лизинговых платежей стоимости предмета лизинга потребовать осуществления расчетов между лизингодателем и лизингополучателем в порядке, установленном пунктом 8 настоящей статьи, либо досрочно выкупить квартиру, одноквартирный жилой дом, 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.

8. 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 на основании рыночной стоимости возвращенных квартиры, одноквартирного жилого дома, которая по соглашению сторон определяется одним из следующих способов:

на основе осуществленной в установленном законодательством порядке внутренней либо независимой оценки на дату возврата лизингодателю предмета лизинга. Обязанность по оплате услуг по осуществлению независимой оценки несет сторона, неисполнение (ненадлежащее исполнение) которой своих обязанностей по договору лизинга жилого помещения явилось основанием для расторжения договора лизинга жилого помещения, либо такая обязанность исполняется сторонами в согласованном ими порядке;

по результатам продажи данного имущества на торгах в установленном законодательством порядке. Распределение обязанностей по организации и проведению торгов и оплате этих услуг определяется по соглашению сторон.

Лизингодатель в течение 15 рабочих дней со дня определения рыночной стоимости возвращенных квартиры, одноквартирного жилого дома, 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 частью второй настоящего пункта не лишает стороны права требовать в установленном законодательством порядке уплаты неустойки и возмещения реального ущерба, связанных с нарушением другой стороной своих обязанностей, предусмотренных договором лизинга жилого помещения.

9. Положения пункта 8 настоящей статьи не распространяются на расчеты между лизингодателем и лизингополучателем в случае расторжения договора лизинга, предусмотренном частью третьей пункта 6 статьи 26 настоящего Закона.

10. Лизингополучатель, члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, проживающие совместно с ним в квартире, многоквартирном жилом доме, 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 Законом и иными законодательными актами для выселения граждан.

11. Лизингополучатель, члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, проживавшие совместно с ним в квартире, многоквартирном жилом доме, являвшихся предметом лизинга, обязаны в течение 30 календарных дней со дня определения рыночной стоимости возвращенных квартиры, многоквартирного жилого дома освободить такие квартиру, многоквартирный жилой дом.

Статья 29. Переход прав на предмет лизинга по договору лизинга жилого помещения

1. Квартира, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, не могут передаваться третьему лицу (сублизингополучателю) по договору сублизинга.

2. Переход права собственности на квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, к третьему лицу, не являющемуся лизинговой организацией, допускается только в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 27 и пунктом 3 статьи 28 настоящего Закона, а также при переходе этого права к третьему лицу в порядке правопреемства при реорганизации лизингодателя.

В иных случаях переход права собственности на квартиру, многоквартирный жилой дом, являющиеся предметом лизинга, допускается только к лизинговым организациям, осуществляющим лизинговую деятельность с жилыми помещениями, с обременением этого имущества правами лизингополучателя по владению и пользованию квартирой, многоквартирным жилым домом, 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 на условиях, установленных договором лизинга жилого помещения до перехода права собственности.

ГЛАВА 8 КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПОД/ФТ

Статья 30. Государственный орган, осуществляющий контроль, и его полномочия

1. Национальный банк в рамках полномочий осуществляет контроль, в том числе путем проведения камеральных проверок, за соблюдением:

лизинговыми организациями, иностранными юридическими лицами, осуществляющими лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, субъектами рынка законодательства о лизинговой деятельности;

лизинговыми организациями, иностранными юридическими лицами, осуществляющими лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, законодательства о ПОД/ФТ.

2. Национальный банк при осуществлении контроля в рамках полномочий, определенных пунктом 1 настоящей статьи, вправе направлять обязательные для исполнения:

письменное предписание об устранении нарушений законодательства о лизинговой деятельности, законодательства о ПОД/ФТ;

письменное предписание о запрете осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями в случае невыполнения хотя бы одного из требований,

установленных Национальным банком к лизинговым организациям при осуществлении лизинговой деятельности с жилыми помещениями;

письменное требование об отстранении от работы руководителя и (или) главного бухгалтера лизинговой организации и (или) их заместителей, ответственного должностного лица в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, иных физических лиц, уполномоченных в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации.

Национальный банк направляет письменное требование, указанное в абзаце четвертом части первой настоящего пункта, в случаях:

невыполнения лизинговой организацией, иностранным юридическим лицом, осуществляющим лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, письменных предписания, рекомендации Национального банка об устранении нарушений, выявленных в ходе проведения мониторинга, проверок, в том числе камеральных, до полного устранения выявленных нарушений;

несоответствия руководителя лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, его заместителя, ответственного за выполнение правил внутреннего контроля в сфере ПОД/ФТ, ответственного должностного лица в сфере ПОД/ФТ лизинговой организации, иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, иных физических лиц, уполномоченных в соответствии с учредительным документом действовать от имени лизинговой организации, предъявляемым к ним требованиям, установленным Национальным банком.

3. Национальный банк в случаях, установленных законодательными актами, вправе направить письменное предписание о прекращении нарушения прав потребителя услуг, оказываемых лизинговыми организациями, иностранными юридическими лицами, осуществляющими лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, при выявлении нарушения прав потребителя.

4. Национальный банк вправе обратиться в экономический суд с иском о ликвидации (прекращении деятельности) лизинговой организации, субъекта рынка по основаниям и в порядке, установленным законодательством о государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования.

Статья 31. Исполнение письменных предписаний и требований Национального банка

1. Лизинговая организация, иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, субъект рынка обязаны заказным письмом информировать Национальный банк о выполнении письменных предписания и (или) требования в указанный в них срок.

2. Предписания, требования, уведомления и иные письменные обращения Национального банка, направленные по последнему известному Национальному банку месту нахождения лизинговой организации, филиала иностранного юридического лица, осуществляющего лизинговую деятельность в Республике Беларусь посредством открытия филиала, субъекта рынка, считаются полученными по истечении 5 рабочих дней со дня, следующего за днем их направления.

3. Неинформирование (несвоевременное информирование) о выполнении письменных предписания и (или) требования Национального банка является неисполнением таких предписания и (или) требования.

ГЛАВА 9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 32. Внесение изменений в законы

1. Статью 637 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. изложить в следующей редакции:

«Статья 637. Предмет договора финансовой аренды

Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме природных объектов, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Земельные участки, на которых расположены многоквартирный жилой дом или зарегистрированная организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартира в блокированном жилом доме, отделенная от других квартир вертикальной стеной и расположенная непосредственно на земельном участке, могут быть предметом договора финансовой аренды, если иное не установлено законодательными актами.»

2. Внести в Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. следующие изменения:

в подпункте 9.2 пункта 9 статьи 19 слово «условий»)» заменить словами «условий, а также земельных участков, на которых расположены жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, выкупленные гражданином Республики Беларусь по договору финансовой аренды (лизинга))»;

пункт 1 статьи 61, пункт 1 статьи 62 и пункт 2 статьи 84 после слова «аренды» дополнить словами «, в том числе финансовой аренды (лизинга))».

3. Абзац шестнадцатый части второй статьи 1 Закона Республики Беларусь от 30 июня 2014 г. № 165-З «О мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения» изложить в следующей редакции:

«лизинговые организации, иностранные юридические лица, осуществляющие лизинговую деятельность на территории Республики Беларусь посредством открытия филиала (далее – лизинговые организации);».

Статья 33. Меры по реализации положений настоящего Закона

1. Национальному банку и Совету Министров Республики Беларусь в течение года: обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Законом;

принять иные меры, необходимые для реализации положений настоящего Закона.

2. Предоставить право Национальному банку разъяснять вопросы применения настоящего Закона.

Статья 34. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу в следующем порядке:

статьи 1–32 – через год после официального опубликования настоящего Закона;

иные положения – после официального опубликования настоящего Закона.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко