

ЛИЗИНГ КАК ФИНАНСОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

Н.Н. Затолгутская

Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации,
guf0708@rambler.ru

Процессы, происходящие на рынке недвижимости, являются одними из ключевых во всей экономике Республики Беларусь. В условиях формирования инновационной экономики возникает необходимость оказания поддержки на государственном уровне такому важному финансовому инструменту, как лизинг. Сложности, препятствующие развитию лизинга недвижимости, связаны с оформлением договоров лизинга, предметом которых является недвижимое имущество, а также в их государственной регистрации.

В Республике Беларусь основная часть лизинговых операций осуществляется с движимым имуществом, объектами которого выступают оборудование, автотранспортная и прочая техника. Подавляющей частью лизинговых операций на западных инвестиционных рынках являются сделки с недвижимым имуществом. В качестве объектов лизинга классической недвижимости выступают здания и сооружения организаций, рынки, магазины, банки, нефтескважины, газоскважины, электростанции и др.

Хотя и наблюдается динамичный рост спроса на объекты недвижимости административного и производственного назначения со стороны субъектов хозяйствования Республики Беларусь, передача в лизинг объектов недвижимости распространяется пока слабо. В настоящее время лизинг недвижимости занимает менее 1 % всего рынка лизинга в Республике Беларусь, в то время как в Европе он по полярности находится на том же уровне, что и лизинг оборудования (до 18 %).

Сложность работы с недвижимостью в Республике Беларусь связана с административными ограничениями, продолжительностью срока амортизации недвижимого имущества, а также с неповоротливым механизмом государственной регистрации сделок с недвижимостью и перехода

права собственности на нее. В Российской Федерации, в отличие от Республики Беларусь, лизинг недвижимости регулируется нормами Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «О финансовой аренде (лизинге)».

В силу этого в Республике Беларусь следует разработать подобные нормы по лизингу недвижимости. При этом следует учесть, что объектами лизинга могут выступать только законченные объекты недвижимости, т. е. объекты, сданные в эксплуатацию и зарегистрированные в установленном порядке в Государственном агентстве по регистрации сделок с недвижимостью, имеющие свидетельство о регистрации и технический паспорт на объект.

При заключении договоров купли-продажи и лизинга объекта недвижимости следует убедиться, что здание, являющееся предметом лизинга, принадлежит передающей стороне по праву собственности. Оно не должно быть предметом залога, предметом иска третьих лиц, на него не должен быть наложен арест.

Процедура оформления и передача недвижимости в лизинг лизингополучателем начинается с заполнения стандартного пакета документов на лизинговую операцию и выбора объекта недвижимости и его продавца. Лизинговая компания, проводя анализ представленных документов на предмет оценки финансового состояния лизингополучателя, его деловой репутации, ликвидности объекта лизинга, принимает решение и заключает договор купли-продажи объекта недвижимости и проводит государственную регистрацию сделки.

После государственной регистрации производится оплата стоимости объекта недвижимости по договору купли-продажи и государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости от продавца к лизинговой компании. Завершается данная процедура передачей объекта недвижимости в лизинг по акту приемки-передачи. По окончании срока действия договора лизинга и выплаты всех причитающихся лизингодателю платежей, лизингополучатель производит выкуп объекта недвижимости в собственность по выкупной стоимости, указанной в договоре лизинга.

Договоры лизинга зданий, помещений и сооружений являются самыми проблемными и сложными в лизинговой деятельности. Требования, предъявляемые к сделкам с недвижимостью, всегда значительно шире и жестче, чем к сделкам с другими видами имущества.

Отсутствие специальных норм о форме договора лизинга порождает немало вопросов, в частности, обязательность заключения договора лизинга в форме единого документа; регистрация договора лизинга, предметом которого является недвижимое имущество и др.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (гл. 34, параграф 6) и Положение «О лизинге на территории Республики Беларусь», утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.1997 г. № 1769 (в редакции Постановления от 04. 06. 2010 г. № 865) не содержит каких-либо норм о форме договора лизинга. К договору лизинга подлежат применению общие положения об аренде (ст. 580 Гражданского кодекса) [2]. Следовательно, договор лизинга может быть заключен не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Считаем, что договор лизинга, объектом которого является здание, сооружение или предприятие, должен быть заключен в форме единого документа, подписываемого сторонами, как это предусмотрено специальными правилами о договорах аренды соответствующих объектов. В противном случае законодатель допускает применение правил, регламентирующих один вид аренды к другому. Например, правила параграфа 4 «Аренда зданий и сооружений» применяются к аренде предприятия, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом и иными актами законодательства об аренде предприятия. К договору лизинга не могут применяться специальные положения Гражданского кодекса об аренде зданий (сооружений), предприятий, транспортных средств. Считаем, что договор лизинга недвижимости имущества должен заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами, но для этого должно быть юридическое основание. В связи с этим предлагаем дополнить главу 34, параграф 6 Гражданского кодекса соответствующей нормой.

Договоры лизинга строений подлежат государственной регистрации, которая вызывает некоторые проблемы. Договор лизинга считается заключенным только с момента государственной регистрации, а зарегистрировать договор лизинга до перехода на лизингодателя прав собственности на имущество невозможно. Таким образом, договор лизинга зданий и сооружений

может быть заключен только после регистрации перехода права собственности на предмет лизинга на лизингодателя.

Приобретение объектов недвижимости в лизинг для субъектов хозяйствования Республики Беларусь будет иметь ряд преимуществ.

Первое, для объектов недвижимости невозможно применение свободной амортизации, однако возможны ускоренная амортизация объекта лизинга в течение срока действия договора и отнесение суммы лизингового платежа на себестоимость продукции. Данное правило не распространяется на объекты, не относящиеся к хозяйственной деятельности лизингополучателя, – предметы интерьера, включая офисную мебель, а также предметы для отдыха и развлечений, легковые автомобили, используемые в качестве служебных.

Второе, применение ускоренной амортизации и отсутствие переоценки объектов лизинга в течение срока действия договора лизинга снижают налогооблагаемую базу для исчисления и уплаты налога на недвижимость. В отношении недвижимости данные преимущества лизинга сохраняются, за небольшим исключением в части начисления амортизации по объектам недвижимости, переданным в лизинг. Согласно гл. 5 Инструкции о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов от 27.02.2009 г. № 37/18/6 амортизация по отдельным объектам лизинга: зданиям, сооружениям, передаточным устройствам и др., начисляется исходя из срока полезного использования, установленного в диапазоне от нормативного срока службы (от 0,8 до 1,2), уменьшенного на срок фактической эксплуатации, до 1/5 указанной разницы, но не менее трех лет [4]. То есть, несмотря на то, что по объектам недвижимости, переданным в лизинг, нельзя начислять амортизацию в свободном размере, сохраняется возможность начисления амортизации в большем размере по сравнению с обычными нормами. Следовательно, сохраняются и преимущества лизинга, указанные выше.

Третье, если сравнивать финансовую аренду (лизинг) с простой арендой недвижимости, то лизинг, являясь по сути, подвидом арендных отношений, завершается выкупом объектов в собственность по остаточной выкупной стоимости, при этом ежемесячные лизинговые платежи в течение срока лизинга сопоставимы со стоимостью аренды.

Четвертое, помимо финансирования, предприятие получает и все преимущества лизинга: как-то иная методика отражения затрат в бухгалтерском учете, а также более мягкие требования к финансовому состоянию клиента по сравнению с требованиями к кредитополучателю за счет ликвидности объекта лизинга, который является собственностью лизинговой компании до его выкупа лизингополучателем и выступает обеспечением сделки.

Предлагаем условия осуществления сделок лизинга с недвижимостью.

1. Объектом лизинга могут выступать любые виды ликвидной коммерческой недвижимости, законченные строительством и введенные в эксплуатацию, в том числе офисные, торговые, производственные либо складские помещения, места для стоянки автотранспорта, гаражи и прочие объекты. Главный критерий приемлемости — ликвидность объекта с точки зрения возможности его реализации на вторичном рынке недвижимости.

2. Лизингополучателями могут выступать только юридические лица, осуществляющие свою деятельность не менее 13 месяцев с даты государственной регистрации.

3. Срок лизинговой сделки — до 6 лет.

4. Размер авансового платежа лизингополучателя зависит от ликвидности объекта недвижимости и от финансового состояния лизингополучателя и может варьироваться от 0 до 20-30 % контрактной стоимости объекта лизинга.

5. Погашение лизинговых платежей производится лизингополучателем путем ежемесячных выплат, равных по суммам, которые сопоставимы со ставками арендной платы на объекты недвижимости, передаваемые в лизинг.

6. Объект недвижимости учитывается на балансе лизингополучателя.

7. Выкупная стоимость по договору лизинга может устанавливаться в размере до 20 % от первоначальной стоимости объекта по договору лизинга.

В Республике Беларусь запрещены операции лизинга с землей. Данное требование вытекает из определения понятия «объект лизинга», содержащегося Положением «О лизинге на территории Республики Беларусь», утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.1997 г. № 1769 (в редакции Постановления от 04. 06. 2010 г. № 865). Из этого определения следует, что объектом лизинга не могут являться земельные участки и другие природные объекты. При передаче в лизинг объекта недвижимости права пользования земельным участком,

выделенным под эксплуатацию данного объекта недвижимости к лизингополучателю, не переходит.

Основные причины запрета операций лизинга с землей, заключаются в следующем:

– во-первых, законодатель недоброжелательно относится к вовлечению в гражданский оборот природных ресурсов;

– во-вторых, природные ресурсы не подвержены амортизации, а значит, расчет лизинговых платежей в отношении их лишен объективной основы.

Однако тот факт, что земля в соответствии с действующим законодательством не может выступать в качестве предмета договора лизинга, не освобождает стороны от необходимости оформления прав на нее. Право на землю неразрывно связано с определенными обязанностями, и, в первую очередь, с обязанностью вносить плату за землю. Поскольку лизинговое правоотношение предусматривает как приобретение имущества в собственность лизингодателя, так и передачу его во владение и пользование лизингополучателю, то, соответственно, необходимо выделять права лизингодателя и лизингополучателя на земельный участок.

Покупатель недвижимости (лизингодатель) в силу закона приобретает право на земельный участок, на котором расположена эта недвижимость и который необходим для ее использования, и обязан вносить плату за пользование землей.

Процессы, происходящие на рынке недвижимости, являются одними из ключевых во всей экономике. Поэтому необходимо оказывать поддержку на государственном уровне такому важному финансовому инструменту, как лизинг. Большая свобода, предоставленная участникам лизинговых правоотношений законодательством, дает возможность при заключении сделки, основываясь на знании своего финансового положения, перспективах развития бизнеса, точном и четком распределении финансовых потоков, выбрать наиболее оптимальный режим передачи недвижимого имущества в лизинг.

Список использованных источников:

1. Бирман, Г. Экономический анализ инвестиционных проектов: пер. с англ. / Под ред. Л.П. Белых. / Г. Бирман, С. Шмидт. – М.: Банки и Биржи, ЮНИТИ, 1997. — 631 с.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь : закон Респ. Беларусь от 07 дек. 1998 г., № 218-3 (в ред. Закона от 28 дек. 2009 г., № 97-3) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр»

3. Горемыкин, В.А. Основы технологии лизинговых операций: учеб. пособие. / В.А. Горемыкин. – М.: Ось - 89, 2000. – 512 с.

4. Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов : утв. постановлением М–ва экономики, М–ва финансов, М–ва статистики и анализа, М–ва строительства и архитектуры Респ. Беларусь от 27 февр. 2009 г., № 37/18/6 (в ред. Постановления от 30.09.2010 г., №141/106/28) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Мн., 2010.

5. Положение о лизинге на территории Республики Беларусь, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.1997 г. № 1769 (в ред. постановления Совета Министров от 04. 06. 2010 г. № 865) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2010.

6. Прилуцкий, Л.Н. Финансовый лизинг. Правовые основы, экономика, практика. / Л.Н. Прилуцкий. – М.: Ось- 89, 1997. – 272 с.