

ПРОБЛЕМЫ ЛИЗИНГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

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 с их государственной регистрацией. В силу этого, в контексте данной проблемы в статье показаны преимущества приобретения объектов недвижимости в лизинг для субъектов хозяйствования Республики Беларусь, предложены условия осуществления сделок лизинга с недвижимостью.

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.

The article highlights a number of problems hindering the development of real estate leasing in Belarus. Difficulties arise in the execution and state registration of real estate leasing contracts. The analysis of the current procedures of leasing payments has shown that they do not satisfy many requirements to the choice of the most eligible procedure of leasing payments in investments activity of the organizations in Belarus and need perfecting. Significant attention has focused on the perfection of the procedure of leasing payments.

In the Republic of Belarus most leasing operations are carried out with chattels. Equipment, vehicles and other technical equipment act as their objects. An overwhelming part of leasing operations in western investment markets are transactions with real property.

В современных экономических условиях от развития инвестиционной деятельности зависит обеспечение стабильного экономического роста страны. На смену индустриальной эре с ориентацией на естественные ресурсы пришла эпоха, имеющая совершенно иные параметры и технологии. Интеллект вытесняет материальное производство, технические и технологические инновации становятся всепроникающими, а национальная экономика страны может развиваться только при включении ее в единый мировой рынок.

Программой социально-экономического развития Республики Беларусь в части инновационного преобразования национальной экономики страны определены задачи по совершенствованию инвестиционной деятельности и активизации инвестиционного сотрудничества с зарубежными странами.

В настоящее время проблема стоит не просто в переходе к наращиванию объема инвестиций, а в использовании наиболее эффективных инвестиций, создающих конкурентоспособное производство, чего в современном мире ни одно государство не может добиться без интеграции его экономики в мировой экономический процесс. В этих условиях большое значение имеет использование лизинга как современной формы финансирования инвестиций в основной капитал.

Проблемы лизинга нашли отражение в работах отечественных и зарубежных авторов, таких как Л. А. Бернштейн, Бирман, В. В. Ковалев, В. Ф. Палий, Л. Н. Прилуцкий [1–9] и др. Анализ специальной экономической литературы показывает, что актуальной проблемой является разработка документального оформления и условий осуществления сделок лизинга с недвижимостью.

За последнее десятилетие лизинг стал одной из важнейших составляющих инвестиционной политики во многих государствах. Анализ зарубежной практики показывает, что лизинг является не разновидностью долгосрочной аренды, а новой, нетрадиционной, дополнительной формой финансирования инвестиций в основной капитал, в которой задействованы элементы кредитного финансирования под залог, расчеты по долговым обязательствам и прочие финансовые механизмы. Лизинговые операции способствуют сотрудничеству и взаимодействию банковских организаций с субъектами предпринимательства по финансированию модернизации производства, что так необходимо сегодня белорусской экономике.

Среди объективных факторов развития лизинга существенное значение имеют:

- ускорение сроков морального износа оборудования;
- усложнение и удорожание сервисного обслуживания новой техники, ограничивающие выполнение его самими пользователями;
- усиление дифференциации выпускаемой продукции;

- нехватка капитала на финансовом рынке и недоступность традиционных источников инвестирования для мелкого и среднего бизнеса.

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.

Согласно пункту 1 ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения [4]. Однако предметом лизинга не может быть земля, ее недра, другие природные объекты, жилые здания и помещения, их часть, а также незавершенное строительство.

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 средний спрэд лизинга недвижимости занимает менее 5% 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%) [10].

В Беларуси более чем 90% предприятий малого и среднего бизнеса вынуждены арендовать торговые и выставочные площади, офисы, многофункциональные центры, склады, логистические парки, гаражные и парковочные офисы за неимением собственной недвижимости. В течение каждых 7–8 лет арендатор выплачивает полную стоимость арендуемого помещения в виде рентных платежей, не получая взамен права собственности. Предсказать динамику арендных ставок в долгосрочной перспективе довольно сложно. Кроме того, арендодатель просто может не продлить договор аренды. Говорить о приобретении недвижимости за счет собственных средств не приходится. Очень немногие предприятия сегодня могут себе это позволить. Традиционный способ решения проблемы – это кредитование, который имеет следующие нюансы:

- Во-первых, едва ли банк профинансирует более 65% стоимости приобретаемого актива.
- Во-вторых, при обслуживании кредита, в отличие от лизинга, затраты относятся на увеличение стоимости. Как следствие, все налоговые платежи от стоимости объекта выплачиваются линейно, с возрастающей цифрой в течение всего срока сделки. При лизинге все происходит наоборот. Проценты относятся на затраты, а стоимость объекта уменьшается за счет снижения налогов от стоимости объекта благодаря ускоренной амортизации.

- В-третьих, лизинг доступнее кредита. Лизингодатель гораздо лояльнее относится к финансовым возможностям лизингополучателя, и при этом отсутствует необходимость внесения залога. Для лизинговых компаний риски меньше, чем для банка, так как объект сделки находится в их собственности до полного выкупа.

Лизинг недвижимости является одним из самых перспективных и наименее развитых лизинговых продуктов в Республике Беларусь. Данная ситуация обусловлена, в первую очередь, особенностями самого рынка недвижимости, на котором выставленные на продажу объекты продаются с большей долей неучтенных наличных денег либо застройщики еще не получили технические паспорта на объекты, а компании – продавцы недвижимости находятся на упрощенной системе налогообложения и не являются плательщиками НДС.

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. Срок лизинга недвижимости в Республике Беларусь практически не может перешагнуть рубеж в 6 лет из-за особенностей кредитования. Между сроком полной амортизации особенно привлекательных объектов недвижимости – новых современных зданий и помещений – и сроком полной амортизации таких объектов образовался временной разрыв как минимум 4 года. Разницу между начисленной по договору амортизацией и стоимостью предмета лизинга придется покрывать за счет прибыли. Такое положение невыгодно тем субъектам, которые были способны использовать налоговый щит лизинга на все 100%, не создавая при этом проблем с себестоимостью и ценообразованием.

Сделки лизинга зданий и помещений, расположенных на территории Республики Беларусь, имеют международный характер. Собственниками таких объектов могут быть резиденты иных государств. Часть подобных сделок может попасть под юрисдикцию международного

законодательства о лизинге, которое несколько отличается от белорусского. Однако вопросы налогообложения и бухгалтерского учета международных лизинговых конвенции (многосторонние договоры) не регулируют. Налогообложение подобных сделок регулируется в том числе международными договорами Республики Беларусь во избежание двойного налогообложения. Но в большинстве случаев одновременно с начислением каждого платежа в пользу нерезидента лизингополучатель обязан перечислить налог на доходы и НДС в установленные законодательством сроки. Размер налога на доходы можно снизить, представив в налоговую инспекцию документы, подтверждающие расходы лизингодателя – нерезидента Республики Беларусь по приобретению предмета лизинга. Однако конкретных установок для таких особых случаев законодательство не содержит.

В Российской Федерации, в отличие от Республики Беларусь, лизинг недвижимости регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «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 [11].

Проблемой является то, что законодательством установлено, что договор лизинга должен быть заключен раньше, чем договор купли-продажи. 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 (глава 34, параграф 6) [4] и Положение о лизинге на территории Республики Беларусь [10] не содержат каких-либо норм о форме договора лизинга. К договору лизинга подлежат применению общие положения об аренде (ст. 580 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Следовательно, договор лизинга может быть заключен не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной, иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Считаем, что договор лизинга недвижимого имущества должен заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами, как это предусмотрено специальными правилами о договорах аренды соответствующих объектов, но для этого должно быть юридическое основание. 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 Республики Беларусь. К договору лизинга не могут применяться специальные положения Гражданского кодекса Республики Беларусь об аренде зданий (сооружений), предприятий, транспортных средств. В связи с этим предлагается

дополнить главу 34, параграф 6 Гражданского кодекса Республики Беларусь 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 имеет ряд преимуществ:

1. Лизинговый договор оформить проще, чем получить кредит. В связи с изменением принципов предоставления заемных средств на покупку и строительство недвижимости, ежемесячный платеж по кредиту зависит не только от договора, но и от общей экономической ситуации в стране (ставки рефинансирования). Ставки по договору лизинга не изменяются на протяжении всего периода выплат по лизинговому договору.

2. 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 главе 5 Инструкции о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов от 30 сентября 2011 г. № 162/101/45 амортизация по отдельным объектам лизинга – зданиям, сооружениям, передаточным устройствам начисляется исходя из срока полезного использования, установленного в диапазоне от срока службы, оставшегося до окончания договора лизинга, до верхней границы диапазона срока полезного использования, уменьшенного на срок фактической эксплуатации до 1/5 указанной разницы, но не менее трех лет. 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.

3. Сравнивая финансовую аренду (лизинг) с простой арендой недвижимости, 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.

4. Помимо финансирования, предприятие получает и все преимущества лизинга: 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, являющегося собственностью лизинговой компании до его выкупа лизингополучателем, и выступает обеспечением сделки.

В Республике Беларусь запрещены операции лизинга с землей. Данное требование вытекает из определения понятия «объект лизинга», содержащегося в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. № 1769 «О лизинге на территории Республики Беларусь». Из этого определения следует, что объектом лизинга не могут являться земельные участки и другие природные объекты. При передаче в лизинг объекта недвижимости право пользования земельным участком, выделенным под эксплуатацию данного объекта недвижимости к лизингополучателю, не переходит.

Основные причины запрета операций лизинга с землей заключаются в следующем:

- законодатель недоброжелательно относится к вовлечению в гражданский оборот природных ресурсов;

- 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.

Лизинговый механизм финансирования позволяет ускорить процесс обновления основных средств, расширяет рынок сбыта для производителей и поставщиков оборудования, снимает нагрузку государства при финансировании отдельных отраслей экономики.

С помощью лизинга повышается эффективность инвестиций, усиливается контроль их целевого расходования. Его применение способствует привлечению иностранных инвестиций через поставку зарубежного оборудования.

В настоящее время в Беларуси появилась абсолютно новая для нашей страны услуга – лизинг для физических лиц. Пока программа для лизинга у физических лиц есть только в одной компании – «Райффайзен – Лизинг», которая предлагает физическим лицам купить в лизинг только новые немецкие автомобили «БМВ», «Ауди» и «Порш». Лизинговая компания готова финансировать покупку только достаточно дорогих машин у автодилеров. Основное преимущество лизинга для юридических лиц – возможность ускоренной амортизации и уменьшения налогооблагаемой базы. Физические лица не могут сэкономить на налогах с помощью лизинга. Однако они могут извлечь выгоду от приобретения автомобилей в лизинг. Договор лизинга можно заключить без поручителей и дополнительного залога с относительно небольшим взносом собственными средствами. При этом договор финансирования можно заключить только в иностранной валюте, в то время как взять автокредит физические лица могут сейчас лишь в белорусских рублях. Таким образом, с помощью лизинга можно сэкономить на платежах. Но лизингополучатели несут и дополнительные валютные риски из-за того, что валютой договора пока могут быть только доллары и евро.

Перспективы у рынка лизинга для физических лиц в Беларуси имеются, однако ожидать, что в Беларуси рынок лизинга достигнет таких масштабов, как, например, в США, не приходится, поскольку в нашей стране лизинг не позволяет физическим лицам пользоваться налоговыми льготами.

Для дальнейшего стимулирования развития лизинга в Республике Беларусь необходимо:

- создать равные условия хозяйствования для всех лизинговых компаний независимо от принадлежности, не допуская необоснованный отказ в предоставлении кредитных ресурсов, исключив при этом принцип избирательности;

- совершенствовать методологию налогообложения юридических лиц – участников лизинговой сделки путем снижения ставки налога на прибыль лизингодателя, что позволит увеличить собственные источники финансирования проектов и привлечь потенциальных клиентов в виде предприятий малого и среднего бизнеса;

- унифицировать белорусско-российское законодательство, разрешив участие физических лиц в лизинговой деятельности в качестве лизингополучателей, что позволит вовлечь в инвестиционный процесс денежные средства населения и увеличить сбыт продукции отечественных производителей.

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 литературы

1. **Бирман, Г.** Экономический анализ инвестиционных проектов / Г. Бирман, С. Шмидт ; пер. с англ. ; под ред. Л. П. Белых. – М. : ЮНИТИ, 1997. – 631 с.
2. **Бернстайн, Л. А.** Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация / Л. А. Бернстайн ; пер. с англ. ; под. ред. Я. В. Соколова. – М. : Финансы и статистика, 1996. – 624 с.
3. **Газман, В. Д.** Лизинг. Статистика развития : учеб. пособие для вузов / В. Д. Газман. – М. : ГУ ВШЭ, 2008. – 592 с.
4. **Гражданский** кодекс Республики Беларусь (с изм. от 10 янв. 2011 г.) // Консультант-Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2012.
5. **Инструкция** о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов : утв. постановлением М-ва экономики Респ. Беларусь, М-ва финансов Респ. Беларусь, М-ва статистики и анализа Респ. Беларусь и М-ва архитектуры и строительства Респ. Беларусь от 29 февр. 2009 г. № 37/18/6 (в ред. постановления от 30 сент. 2011 г. № 162/101/45) // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2012.

6. **Ковалев, В. В.** Финансовый анализ: методы и процедуры / В. В. Ковалев. – М. : Финансы и статистика, 2001. – 560 с.
7. **О государственной** регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З (в ред. Закона от 4 янв. 2010 г. № 109-З) // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2012.
8. **Палий, В. Ф.** Международные стандарты финансовой отчетности / В. Ф. Палий. – М. : ИНФРА-М, 2002. – 456 с.
9. **Прилуцкий, Л. Н.** Финансовый лизинг. Правовые основы, экономика, практика / Л. Н. Прилуцкий. – М. : Ось-89, 1997. – 272 с.
10. **Цыбулько, А. И.** Белорусский рынок лизинга. Обзор 2008 г. / А. И. Цыбулько, А. О. Левкович, О. А. Левкович. – Минск : Мэджик Бук, 2010. – 75 с.
11. **Положение** о лизинге на территории Республики Беларусь : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 31 дек. 1997 г. № 1769 (в ред. постановления Совета Министров от 4 июня 2010 г. № 865) // КонсультантПлюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2012.