

Павлова Мария Валерьевна, студент *ОСУН*

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЛИЗИНГА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: В статье дана краткая оценка экономического состояния строительства, выявлен серьёзный дефицит инвестиционных ресурсов и как следствие снижение производственно-технических возможностей многих строительных организаций. В качестве одного из важнейших экономических механизмов повышения их инвестиционной активности обосновывается необходимость дальнейшего более ускоренного развития лизинга, как дополнительного инвестиционного источника к традиционным каналам финансирования. Проанализированы его преимущества и минусы. Среди негативных сторон лизинга в РФ можно назвать слабые места в налогообложении при ведении такого рода финансовой деятельности, а также таможенные пошлинные при ввозе предмета договорных обязательств в страну из-за рубежа.

Ключевые слова: Лизинг, аренда, имущество, строительство.

Annotation: The article gives a brief assessment of the economic state of construction, revealed a serious shortage of investment resources and, as a consequence, a decrease in the production and technical capabilities of many construction organizations. As one of the most important economic mechanisms for increasing their investment activity, the necessity of further more accelerated development of leasing is justified, as an additional investment source to traditional financing channels. Its advantages and disadvantages are analyzed. Among the

negative aspects of leasing in Russia, we can mention weaknesses in taxation in the conduct of this kind of financial activity, as well as customs duties when importing the subject of contractual obligations to the country from abroad.

Keywords: Leasing, rent, property, construction.

Лизинг в прямом переводе означает «аренда», но при этом его сущность немного отличается и считается в некотором плане намного выгодней, так как перед лизингополучателем открывается возможность в дальнейшем выкупить предмет договора [2].

Такой вид финансовых взаимоотношений уже давно используется в других странах, в Российской Федерации лизинг появился относительно недавно, но уже пользуется достаточным спросом во многих экономических взаимоотношениях.

Лизинг – это относительно новый для российского экономического рынка вид финансовых услуг, который возник из-за потребности обновления предметных фондов предприятий, организаций и т. д.

Под этим термином кроется понятие долгосрочной сдачи в аренду определенного движимого или недвижимого имущества. При этом происходит также передача определенных прав на использование и владение предметом договорных отношений на период финансовой компенсации.

Оно имеет ряд сходств с арендой, но при этом это совершенно другой вид деятельности, который является в определенных условиях более выгодным для ведения бизнеса.

Мы рассмотрим основные сходства и отличия между этими двумя финансовыми отношениями:

Аренда - Лизинг

Передается имущество, которое находится в собственности арендодателя на срок заключения договора аренды. Согласно договорным обязательствам лизингодатель обязуется приобрести в собственность имущество (указанное в договоре) у продавца специально для передачи его в лизинг конкретному

лизингополучателю. Это означает, что лизинговая договоренность не подразумевает передачу имущества, которое находится в собственности лизингодателя на дату заключения договорных обязательств по лизингу.

Имущество, которое передается в аренду, передается в собственность арендодателя по договору дарения, по отступному, мены, по договору подряда.

Только договор купли-продажи или поставки.

Договор может быть заключен на неопределенный срок. Договорные лизинговые отношения имеют свои сроки действия, которые четко прописываются в документе.

В большинстве случаев договорные связи состоят из отношений:

- лизингодателя;
- лизингополучатель;
- поставщик или правообладатель предмета договора

Иногда процесс лизинга может быть и при участии трех сторон. При этом третьей стороной выступает лизинговая компания, которая выступает в роли посредника между тем, кто предоставляет имущество и тем, кто заинтересован в его применении.

Также в договорные условия могут быть вписаны и другие субъекты, например страховые компании, кредитные и финансовые структуры, которые оплачивают данные взаимоотношения [5].

Как считают эксперты, стоимость жилой недвижимости, которая находится на стадии строительства, ниже той, которая будет действовать при сдаче объекта в эксплуатацию. Поэтому инвесторы четко осознают, что выгоднее вкладывать деньги в жилую недвижимость когда она находится на начальной стадии возведения.

Вложение средств в возведение жилой недвижимости часто приносит больше прибыли, чем открытый вклад в банке.

Коммерческая недвижимость – это объекты, которые используются для того чтобы предприниматели могли осуществлять свою деятельность на их территории, а собственник получал прибыль.

Доходность такого вида недвижимости опережает доходность жилой более чем в 2 раза. Но это не главное отличие от вложений в строительство жилья.

Дело в том, что вкладывать деньги в коммерческую недвижимость граждане попросту не могут: слишком высоки суммы для вхождения.

Физические лица могут в данном случае инвестировать косвенным образом, приобретая акции или через компанию – посредника. Прямые инвестиции возможны, только если будет совершена сделка купли-продажи либо заключен договор инвестирования в строительство.

Если город достаточно крупный, то наибольший интерес для инвесторов представляют офисы и торговые помещения. Соответственно предприниматели вносят ежемесячно арендную плату, а собственник помещения получает стабильный доход. В его обязанности входит только поддерживать состояние объектов на должном уровне.

В РФ такой вид инвестиций окупается в течение 9-10 лет, а годовая прибыль составляет процентов 10-12. Минимальная сумма вложений ориентировочно составляет 10 млн. рублей, но это позволит рассчитывать на небольшую часть в бизнес-центре [3].

Но при таком раскладе часто возникают конфликты интересов между собственниками здания. Если имеются необходимые средства, стоит подумать о покупке этажа целиком, а лучше всего здания.

Инвестиции в офисный тип недвижимости имеют еще одно отличие от других: торговая и складская недвижимость требуют еще большую сумму для вхождения в проект.

Два года назад инвестиции в коммерческую недвижимость в нашей стране сократились на 65-70 %, но в текущем году прогнозируется увеличение вложений в этот сегмент рынка недвижимости, ситуация постепенно стабилизируется.

В настоящее время строительство коттеджей можно считать одним из самых выгодных способов вложения средств. Но нужно понимать что на старте требуются серьезные вложения.

Жители мегаполисов активно интересуются рынком загородного жилья. Самым перспективным при этом вариантом инвестирования считается покупка коттеджа на стадии фундамента. Перед покупкой нужно обязательно учесть наличие необходимых коммуникаций, уровень инфраструктуры, других показателей комфортной жизни.

Между сторонами подписываются договорные обязательства, которые регламентируют все права и обязанности каждой из сторон. Именно в договоре указываются суммы выплат, даты их совершения и возможность последующего выкупа предмета сделки.

Если последнее предусмотрено договором, то в дальнейшем перед сторонами составляется документ купли-продажи лизингового имущества. Вот пример составления такого договора.

Под предмет таких отношений может подпадать практически любой активный объект собственности. Сегодня в Российской Федерации активно используют в строительстве.

Здесь объектами договорных отношений выступают:

- необходимые транспортные средства для строительных работ (грузовые автомобили, передвижные электрические подстанции, краны и т. д.);
- дорогостоящая техника необходимая для проведения стройки (экскаваторы, гидropодъемники, скреперы, бульдозеры);
- мобильные минизаводы (растворо-бетонные, щебеночные и т. д.);
- смесительная техника (бетономешалки, бетононасосы и т. п.);
- инструмент механизированный (сверлильные машины, отбойные молотки, трамбовки и т. д.);
- другое дорогостоящее строительное оборудование, приборы, механические элементы.

При этом лизингодателем в строительстве могут выступать любое предприятие, в уставе которого оговорены возможности проведения таких финансовых сделок. Лизингополучателем выступает любое юридическое лицо любой формы собственности.

Если говорить о механизме лизинговых отношений в РФ, то следует отметить, что компаний, которые осуществляют такого рода деятельности на рынке страны достаточно мало и их недостаточно.

Такому вялотекущему развитию лизинга в РФ способствуют такие факторы:

- достаточно высокие процентные ставки, которые иногда превышают среднюю прибыль промышленности, сельском хозяйстве, строительстве;
- недостаточность стартового капитала многих существующих лизинговых компаний;
- особенности обложения налогом данных договорных обязанностей;
- непонимание сути лизинга как со стороны лизингодателя, так и лизингополучателя;
- низкое развитие консалтинговых компаний, которые обслуживают участников рынка и другие проблемы [4].

К тому же, рынок российских лизинговых услуг по прежнему имеет достаточно высокий показатель непогашения платежей за предмет договорных отношений, что связано с разными факторами. Основным является завышение прогнозов реализации продукции.

Но, даже несмотря, на все трудности в России сформированы все позитивные условия для развития лизинговой деятельности:

- поправки в законодательно-правовую базу;
- корректировка методических рекомендаций по введению лизинговой деятельности;
- законодательная база [3].

Также за последние годы, предприятия РФ увеличили свои потребности в обновлении своего производства, что должно вывести их продукцию на новый уровень. И для многих из них именно лизинговые отношения считаются максимально финансово-комфортными.

По прогнозам аналитиков, именно лизинг в ближайшие годы должен приобрести колоссальные масштабы своего развития таких финансовых процедур в других сферах. Сама сделка состоит из таких основных моментов.

Лизингополучатель, который нуждается в определенном предмете (имуществе), сам определяет своего поставщика, который имеет в наличии необходимый вид товара. Так как по определенным обстоятельствам достаточных средств для покупки у лизингополучателя нет, то он обращается к третьей стороне с просьбой выступить в качестве лизингодателя между двумя сторонами.

Свое участие лизингодатель выражает в приобретении необходимого имущества и передаче его на лизинговых договорных условиях лизингополучателю.

Виды

При определении видов лизинговых взаимоотношений, исходят из основных признаков классификации.

Они базируются на:

- количестве участников сделки;
- типе передаваемого предмета договорных обязательств;
- степени окупаемости;
- характере платежей по лизингу;
- условиях амортизации.

Так, к наиболее распространенным формам относят: операционный (сервисный), возвратный, отдельный (кредитный), прямой, финансовый (капитальный). Но все вышеперечисленные формы лизинга формально являются частью двух основных групп лизинговых отношений – финансовый и операционный [2].

Остановимся на одной из форм лизинговых отношений, которая достаточно часто используется в сфере строительства – это возвратная форма. Под ней подразумевают сделку, которая заключается договорными обязательствами между предпринимателем, который предлагает предмет, и лизинговой компанией.

При этом при продаже части своего оборудования лизинговой компании, предприятие забирает его обратно и уже на условиях лизинговых обязательств передает в аренду с последующим выкупом лизингополучателя.

Такая возвратная лизинговая сделка предусматривает долгосрочные отношения между сторонами.

Но при этом на определение срока влияют такие факторы:

- рыночная цена предмета договора;
- износ и амортизация;
- вид имущества [1].

Целью возвратного лизинга является не приобретение нового оборудования, а получения свободных средств, которые будут более выгодны, чем использование кредитования, например. Также можно ознакомиться с примерным договором возвратного лизинга.

Среди негативных сторон лизинга в РФ можно назвать слабые места в налогообложении при ведении такого рода финансовой деятельности, а также таможенные пошлинные при ввозе предмета договорных обязательств в страну из-за рубежа.

Среди преимуществ лизинговых сделок можно выделить такие аспекты [5; 6]:

- 100% финансирование и постепенная выплата договорных обязательств;
- договорные отношения между сторонами могут быть отредактированы для удобства каждого участника сделки;
- вопросы финансирования активов и приобретения необходимого оборудования решаются одновременно;

- возможность лизингополучателю, который не обладает значительным финансированием начать достаточно крупным проект.

Несмотря на все трудности и относительное новшество таких финансовых взаимоотношений, процент лизинговых обязательств за последний год в Российской Федерации вырос. Его внедрение в финансовые лизинговые взаимоотношения помогают стране вывести из тени небольшие предприятия, что позитивно отражается на общем экономическом развитии страны.

Библиографический список:

1. Джикович, Ю. В. Экономика строительства: Учебник / Ю. В. Джикович. - СПб.: Лань, 2016. - 224 с.

2. Олейник, П. П. Организация, планирование, управления и экономика строительства. Терминологический словарь. Справочное издание. / П. П. Олейник, Б. Ф. Ширшиков. - М.: АСВ, 2016. - 320 с.

3. Павлов, А.С. Экономика строительства в 2 ч. часть 1: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А.С. Павлов. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 314 с.

4. Павлов, А. С. Экономика строительства В 2 т: Учебник И Практикум Для Бакалавриата И Магистратуры / А. С. Павлов. - Люберцы: Юрайт, 2015. - 678 с.

5. Пастухова, Т. Р. Экономика строительства. Краткий курс: Учебное пособие / Т. Р. Пастухова. - М.: АСВ, 2017. - 118 с.

6. Шапиро Л. Г. Процессуальные и криминалистические аспекты использования специальных знаний при расследовании преступлений в сфере экономической деятельности. — М., 2017.- 145 с.