

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ

Лизинг недвижимости — тема, которая зачастую не получает достаточного освещения даже в специализированных изданиях. В то же время она интересна из-за особенностей объекта лизинговой сделки (т.е. недвижимости) по сравнению с лизингом движимого имущества.

В современных условиях хозяйствования практически все субъекты предпринимательской деятельности сталкиваются с проблемой нехватки денежных средств как для пополнения оборотных, так и для приобретения основных средств. Поэтому помимо традиционных (таких как кредит или собственные средства) предприниматели вынуждены искать и разрабатывать альтернативные схемы финансирования инвестиций. Недвижимость относится к одному из тех видов ресурсов, без которых успешное ведение бизнеса невозможно или крайне затруднено.

Приобретение недвижимого имущества в собственность требует существенных капитальных вложений в то время, когда аренда позволяет продолжать хозяйственную деятельность без отвлечения средств предпринимателя. Недвижимость — это особого рода товар, стоимость которого с течением времени, как правило, не падает, а, наоборот, растет. Поэтому, с нашей точки зрения, наиболее выгодной сделкой является для предпринимателя аренда недвижимости с последующим ее выкупом, т.е. речь идет о финансовой аренде, или финансовом лизинге.

Финансирование недвижимости — достаточно капиталоемкий процесс, и далеко не каждый индивидуальный предприниматель может позволить себе приобретение недвижимого имущества, вследствие чего возникает потребность в альтернативных схемах финансирования. Поэтому в зарубежных странах и России появился в последние годы интерес к ипотеке и лизингу недвижимости, как к реальной возможности завладеть имуществом без огромных единовременных вложений собственных средств, используя достаточно эффективную схему привлечения средств. Лизинг недвижимости — это приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимого имущества у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей с правом последующего выкупа этого имущества.

На сегодняшний день в Республике Беларусь лизингодателем может выступать только юридическое лицо, в то время как в России и зарубежных странах им может являться как юридическое, так и физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, что расширяет сферу применения и оказания лизинговых услуг. Нельзя сказать, что лизинг недвижимости уж очень распространен за рубежом. Подавляющая часть лизинговых операций в европейских странах — это сделки с движимым имуществом. Однако статистическая информация за последние годы показывает, что имеется тенденция к увеличению доли лизинга недвижимого имущества.

И в России, и в Республике Беларусь существует ряд проблем, которые сдерживают распространение лизинга недвижимости. На множестве государственных предприятий площади пустыют, а у малых предприятий и особенно предпринимателей существуют проблемы, вызванные отсутствием производственных площадей. Это связано с неразвитостью ипотечного кредитования и лизинга, а также законодательными пробелами.

Интересен опыт Украины в решении вопроса оперативного лизинга. В Законе Украины "О лизинге", как и в аналогичном российском, сказано, что объектом лизинга выступает любое движимое и недвижимое имущество, которое может быть отнесено к основным фондам и не запрещено к свободному обороту на рынке, за исключением земельных участков и природных объектов. Но на Украине срок амортизации указывается не во временных рамках, а относительно срока, за который происходит амортизация определенной части стоимости объекта лизинга. Поэтому получение производственных площадей на Украине решается путем оперативного лизинга, что особенно важно для субъектов хозяйствования, чьи финансовые ресурсы не позволяют решить эту проблему другим путем.

Одно из отличий лизинга от ипотеки в том, что при ипотечном кредитовании залоговые отношения носят первичный характер, в лизинговой же сделке они могут либо вовсе отсутствовать, либо вторичны, хотя в обоих случаях выступают как обеспечение возвратности вложенных средств. Однако операции, ставшие обычными в других странах, зачастую не могут быть осуществлены в Республике Беларусь, в том числе по причинам юридического характера.

Процессы, происходящие на рынке недвижимости, являются важными для экономики, причем это характерно не только для нашей страны. Вот почему необходимо оказывать поддержку на всех уровнях, и, конечно же, на государственном, таким важным финансовым инструментам, как лизинг и ипотека. А это, в свою очередь, большой шаг навстречу развитию предпринимательства.