

В.С. Ковальчук

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — И.А. Леднёва, канд. юрид. наук, доцент

ЛИЗИНГ КАК ФОРМА ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА, ПРЕИМУЩЕСТВА, ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Лизинг в Беларусь пришел в сентябре 2014 г. Люди относились с недоверием, что объясняется следующими причинами: правовая база недостаточно разработана, объект финансирования принадлежит лизинговой компании, люди беспокоились о безопасности вложенных средств. Поэтому в Указе № 109 от 6 апреля 2017 г. были проанализированы и исправлены существующие на тот момент проблемы, что стимулировало к росту рынок недвижимости, а также повышение доступности жилья для всех граждан. Сам указ официально вступил в силу в октябре 2017 г. [1].

Рассмотрим подробнее данную схему финансирования и ее этапы. Потенциальный клиент лизинговой компании выбирает объект недвижимости, который он бы хотел приобрести. Заключает договор с лизинговой компанией, она обязуется приобрести в собственность данный объект и передать его клиенту на условиях финансовой аренды с правом выкупа. Клиент ежемесячно вносит определенную сумму на счет лизинговой компании согласно графику лизинговых платежей, тем самым выкупая свою недвижимость [2].

В сравнении с другой формой финансирования «кредит», у лизинга также имеются: поручители, проценты за использование, основной долг. Основные различия заключаются лишь в форме собственности финансируемого объекта и жесткости к основным требованиям для одобрения финансирования.

Так, при приобретении объекта недвижимости при помощи кредита, право собственности изначально остается за клиентом, минимальная процентная ставка на 20 ноября 2018 г. составляет 6,96 % в первый год, со второго года — 14 %. Имеется возможность досрочного погашения. Банку необходимы гарантии: поручитель, официальный доход за последние 3–12 месяцев.

Что касается лизинга, право собственности изначально остается за лизинговой компанией, минимальная процентная ставка по партнерской программе на 20.11.2018 г. составляет 4 % в первый год, и 12 % — со второго. Имеется возможность досрочного погашения, которая, согласно законодательству, может быть осуществлена не менее чем через 12 месяцев со дня заключения договора о финансовой аренде. Также необходим поручитель, официальный доход за последние 3–12 месяцев. Лизинговая компания более лояльно относится к одобрению заявок на финансирование ведь если лизингополучатель не сможет выполнять условия по договору, финансовая аренда прекращается, а объект лизинга вместе с выплаченными лизингополучателем

платежами остается у лизинговой компании. Однако если было выплачено более 50 % стоимости объекта лизинга, лизингополучатель может получить компенсацию, равную 50–75 % выплаченных средств.

Так, для сравнения, приведем пример покупки объекта недвижимости сроком на 5 лет, авансовый платеж равен 30 %, стоимость объекта недвижимости 150 000 руб.

При помощи лизинга:

$$105\,000 + 105\,000 \times 4 \div 100 + 105\,000 \times 13 \times 4 \div 100 = 163\,800 \text{ руб.}$$

без процентов удорожания.

Так, общая переплата составляет 58 800 руб. [3].

При помощи кредита:

$$105\,000 + 105\,000 \times 6,96 \div 100 + 105\,000 \times 14 \times 4 \div 100 = 171\,108 \text{ руб.}$$

без процентов удорожания.

Так, общая переплата составляет 66 108 руб., что на 7 308 руб. больше чем при лизинге [4].

Таким образом, проанализировав полученные данные, можно сделать вывод о том, что лизинг является более доступным инструментом финансирования при покупке недвижимости.

Источники

1. Положение о лизинге жилых домов и квартир [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 25 февр. 2014 г., № 99 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 06.04.2017 г., № 109 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2018.

2. О лизинговой деятельности [Электронный ресурс] // АСБ Лизинг. — Режим доступа: <http://www.asbleasing.by/for-individuals>. — Дата доступа: 20.11.2018.

3. О расчете по лизингу [Электронный ресурс] // Bir.by. — Режим доступа: <https://bir.by/page/about-us/lizing.html>. — Дата доступа: 20.11.2018.

4. О расчете по кредиту [Электронный ресурс] // TUT.by. — Режим доступа: <https://finance.tut.by/credits/bta/kreditovanie-nedvizhimosti-2257/>. — Дата доступа: 20.11.2018.

А.Д. Коноваленко
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — **О.Б. Пароля**

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА В УСЛОВИЯХ МОНОПОЛИСТИЧЕСКОЙ КОНКУРЕНЦИИ

В условиях рыночной экономики модель «несовершенной конкуренции» наиболее близко описывает реальные механизмы взаимо-