

ЛИЗИНГ И МАЛЫЙ БИЗНЕС

особенности формирования рынка финансовой аренды недвижимого имущества как основного механизма финансирования малого бизнеса России

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы, касающиеся внедрения лизинга недвижимости на рынок инвестиционных услуг России для финансирования деятельности субъектов малого бизнеса. Особое внимание уделено его преимуществам и недостаткам, рассмотрены проблемы использования в России.

Ключевые слова: финансовая аренда, малый бизнес, лизинг недвижимости

Анализ состояния отечественного предпринимательства позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время наиболее реальными хозяйствующими субъектами, которые располагают временно свободными денежными средствами, являются кредитные учреждения. Зарубежный опыт подтверждает это, а имеющаяся практика в нашей стране доказывает целесообразность включения лизинговых операций в деятельность банков или специализированных предприятий.

Проблемы лизинга для малого бизнеса

Развитие лизинговых операций дает банкам возможность диверсифицировать свои операции, повысить качество обслуживания клиентов, увеличить число обслуживаемых клиентов, укрепить связи и установить новые выгодные партнерские отношения с клиентами.

Сегмент лизинга для малого бизнеса пострадал от кризиса сильнее других. Доля дефолтов среди малого бизнеса и до кризиса составляла в среднем 2–3%, а сейчас она достигла 7–8%. Многие регионы разрабатывают специальные программы для поддержки малого бизнеса, особенно программы для приобретения в лизинг оборудования. К тому же в условиях кризиса банки резко ограничили доступность кредитов. Между тем малому бизнесу нужно обслужи-

**Какаян
Андрей Левонович**
*соискатель,
кафедра экономики
производства,
Южно-Российский
государственный
технический
университет
econom.npi@mail.ru*

**сегмент лизинга
для малого бизнеса
пострадал от кризиса
сильнее других**

вать ранее взятые займы, необходимо также менять изнашивающееся оборудование и транспорт.

Большинство программ финансирования малого бизнеса сейчас недоступны, достаточно доступными остались пока такие программы, как лизинг автомобилей и ликвидной спецтехники. Лизинговые компании финансируют только ликвидные активы. Подержанный транспорт, недвижимость, любое оборудование, используемое ранее, приобрести в лизинг проблематично. При этом, лизинговые компании увеличили требования к финансовой устойчивости заемщика.

Размер минимального аванса составляет в среднем от 20% для автомобилей и от 30% для спецтехники, для недвижимости – не менее 20%. Сроки заключения договоров снижены с пяти до 2–3-х лет, а иногда и до 1,5 лет. А требования к сроку осуществления деятельности компаний-лизингополучателей увеличились как минимум до одного года с момента регистрации.

Лизинг недвижимости – тема, которая не проработана в научной литературе. В то же время она интересна сама по себе из-за особенностей объекта лизинговой сделки (то есть недвижимости) по сравнению с лизингом движимого имущества.

Лизинг недвижимости

В современных российских условиях практически все субъекты предпринимательской деятельности сталкиваются с проблемой нехватки денег как на открытие своего производства, в частности на приобретение основных средств, так и на пополнение оборотных активов. Поэтому, помимо использования традиционных источников (таких как кредит или собственные средства), предприниматели вынуждены искать и разрабатывать альтернативные схемы поиска инвестиций для своей деятельности.

Недвижимость относится к одному из тех видов ресурсов, без которых успешное ведение бизнеса невозможно или крайне затруднено. Однако, приобретение недвижимости – достаточно капиталоемкий процесс, поэтому возникает потребность в альтернативных схемах финансирования. В последние годы в России появился интерес к ипотеке и лизингу недвижимости, как к реальной возможности получить имущество без больших единовремен-

менных затрат собственных средств, используя при этом достаточно эффективную и привлекательную схему привлечения средств. Для компаний, предоставляющих инвестиции на приобретение недвижимости другими коммерческими структурами, определяется решение вопроса о гарантиях возврата вложенных 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.

Закон о Лизинге (п. 1 ст. 3) и Гражданский Кодекс РФ (ст. 666) определяют предметы лизинга, как любые не потребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для осуществления предпринимательской деятельности [1]. Таким образом, сняты ограничения на лизинг недвижимости.

Хотя до принятия Закона о Лизинге лизинг недвижимости не был запрещен, но, поскольку срок лизинговой сделки приблизительно равен сроку амортизации передаваемого в лизинг имущества, а нормативный срок амортизации недвижимости значительно превышает срок амортизации движимого имущества, договор лизинга недвижимости должен заключаться как минимум на 10 лет. Сейчас среднегодовая норма амортизации для недвижимости составляет 3,3%, к тому же, на недвижимость не распространяется действие механизма ускоренной амортизации.

Нельзя сказать, что лизинг недвижимости 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.

Проблемы лизинга недвижимости в России

В России существует ряд проблем, которые сдерживают распространение лизинга недвижимости. На

подавляющая часть лизинговых операций в европейских странах – это сделки с движимым имуществом

множестве государственных предприятий площади пустуют, а у малых предприятий существуют проблемы, вызванные отсутствием производственных площадей. Это порождено неразвитостью программ ипотечного кредитования и лизинга для ИП и малого бизнеса, а также законодательными пробелами. Так, земельные участки в соответствии с «Законом о лизинге» нельзя передавать в лизинг. А порядок выкупа земельного участка не определен, поэтому затруднены сделки финансовой аренды для малых предприятий тех зданий, где находятся булочные, столовые, прачечные, магазины и т.д. Однако проблему невозможности продавать и покупать единые комплексы недвижимости – здания и участки под ними – можно решать путем заключения договоров долгосрочной аренды на 49 лет с правом пролонгации или последующего выкупа в собственность. Но эта форма аренды лизинга, а законодательно не урегулирована, и поэтому лишена части льгот. В отличие от них лизинговые компании по недвижимости привлекают для долгосрочных вложений главным образом ресурсы финансового рынка. Лизинг недвижимости не обязательно имеет целью финансирование строительства новых объектов. С его помощью фирма, являющаяся собственником занимаемого ею помещения, может получить ликвидные средства и при этом оставаться в том же помещении (так называемый «лизбэк» или «возвратный лизинг»).

Преимущества и недостатки лизинга

Процессы, происходящие на рынке недвижимости и строительной индустрии, являются одними из ключевых во всей экономике, причем это характерно не только для нашей страны. Вот почему необходимо оказывать дальнейшую поддержку на всех уровнях, и, конечно же, на государственном, таким важным финансовым инструментам, как лизинг и ипотека. Важные шаги в нужном направлении уже сделаны – приняты федеральные законы о лизинге и ипотеке.

Тем не менее, лизинговые операции имеют ряд преимуществ при финансировании инвестиционных сделок предприятий.

Преимущества лизинга для лизингополучателей[3]: – лизинг предполагает 100-процентное финансирование и не требует быстрого возврата всей суммы долга;

в России существует ряд проблем, которые сдерживают распространение лизинга недвижимости

– аренда обеспечивает финансирование лизингополучателя в точном соответствии с потребностями в финансируемых активах;

– многие лизингополучатели имеют долгосрочные финансовые планы в течение реализации, которых их финансовые возможности в значительной степени ограничены; – приобретение активов посредством лизинга выполняет «золотое правило финансирования», согласно которому финансирование должно осуществляться в течение всего срока использования актива;

– лизинг повышает гибкость лизингополучателя в принятии решений;

– в виду того, что лизинговые платежи осуществляются по фиксированному графику, лизингополучатель имеет больше возможности координировать затраты на финансирование капитальных вложений и поступления от реализации продукции, обеспечивая тем самым большую стабильность финансовых планов, чем это имеет место при покупке оборудования;

– при использовании лизинга, лизингополучатель может использовать больше производственных мощностей, чем при покупке того же актива;

– так как лизинг долгое время служит средством реализации продукции производства, то государственная политика, как правило, направлена на поощрение и расширение лизинговых операций;

– в случае низкой доходности лизингополучатель последний может воспользоваться возвратным лизингом, дающим возможность получения льготного налогообложения прибыли;

– лизинг позволяет лизингополучателю, не имеющему значительных финансовых ресурсов, начать крупный проект;

– возможность получения высокой ликвидационной стоимости предмета лизинга в конце контракта является во многих случаях определяющим для принятия лизинга лизингополучателями.

Вместе с перечисленными выше преимуществами, лизинг имеет значительные недостатки, проявляющиеся в финансово-кредитной сфере и нерешенных бухгалтерских проблемах. От долгосрочного кредита лизинг отличается повышенной сложностью организации, которая заключается в большем количестве участников.

необходимо оказывать дальнейшую поддержку на всех уровнях, и, конечно же, на государственном, таким важным финансовым инструментам, как лизинг и ипотека

Литература:

1. Федеральный закон РФ от 29.01.2002 г. № 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге»// Российская газета. – 2002. – 2 февраля. – С. 3-5.
2. Сусанян К. Самые выгодные сделки: лизинг, бартер, товарообмен с зарубежными партнерами. – М.: Мировой океан, 1992. – С.79
3. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: Статут. – 2002. – С. 234.

Для арендатора лизинг может нести в себе ряд недостатков, таких как [2]:

- при финансовом лизинге арендные платежи не прекращаются до конца контракта, даже если научно-технический прогресс делает лизинговое имущество устаревшим;
- арендатор не выигрывает на повышении остаточной стоимости оборудования;
- возвратный международный лизинг, построенный на налоговой основе, оборачивается убытками для страны лизингодателя;
- при международных мультивалютных лизинговых сделках отсутствуют полные гарантии от валютных рисков (проблема переносится с одного участника на другого).

Вывод

В современных экономических условиях при необходимости наращивания производства во всех отраслях народного хозяйства любая финансовая аренда и как ее производная – возвратный лизинг недвижимости – будет являться основным инструментом, позволяющим увеличить объемы прямых инвестиций в основное производство России. Это и будет являться на данном этапе основным инвестиционным механизмом финансирования деятельности субъектов малого бизнеса.

pn

Andrey L. Kakayan

*Applicant of Chair of Economics of Production
at South Russian State Technical University*

Features of Finance Lease of Real Estate Market Grouping as the Main Means of Financing of Small Businesses in Russia

Abstract

The article deals with the issues of real estate lease application on the investment services market in Russia for financing of small business entities. There's a special focus on its advantages and disadvantages, application problems in Russia.

Keywords: finance lease, small businesses, real estate lease