

ОСОБЕННОСТИ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ ДЛЯ КОМПАНИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

FEATURES OF LEASING OPERATIONS FOR COMPANIES IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY

M. Ziborova

Annotation

The article considers actual issues of the development of leasing operations to enterprises engaged in the construction industry. The main problems hindering the development of leasing transactions in the construction industry are disclosed. Relevant information about the changes in legislation in the field of implementation of legal relations in leasing agreements is highlighted. The main technologies and methods of improving the work of leasing companies are described. The mechanisms of development of innovative potential of leasing in the construction industry are described.

Keywords: Leasing, construction, operation, transaction, property, sources of financing, the lessor, the lessee.

Зиборова Милена Сергеевна

Аспирант,

*Российский экономический
университет им. Плеханова*

Аннотация

В статье рассматриваются актуальные вопросы формирования лизинговых операций для предприятий, занятых в строительной сфере. Приведены основные проблемы, препятствующие развитию лизинговых сделок в строительстве, раскрыта актуальная информация об изменениях в законодательстве в области осуществления правоотношений по договорам лизинга. Освещены основные технологии и методы улучшения работы лизинговых компаний. Описаны механизмы развития инновационного лизингового потенциала в строительной отрасли.

Ключевые слова:

Лизинг, строительство, операция, сделка, имущество, источники финансирования, лизингодатель, лизингополучатель.

Для компаний строительной отрасли особое значение имеет выбор источников финансирования лизинговых операций, при которых соотношение собственных и заемных источников является определяющим фактором при выборе техники, которая должна удовлетворять таким параметрам, как: качество, надежность, ценовая политика, техническое оснащение. Изымание собственных средств из ликвидного денежного оборота, может негативно сказаться на выполнении строительной компании своих текущих обязательств, соответственно, возникает необходимость в привлечении ресурсов со стороны третьих лиц. Получение средств должно сопровождаться выбором наиболее удобной схемы оплаты для лизингополучателя, при этом, привлечение ресурсов должно быть просчитано с учетом выгоды для строительной компании, соответственно, ресурсы должны быть приемлемыми по цене. Добиться этого выгодного фактора возможно, привлекая к сотрудничеству федеральные или региональные фонды, оказывающие содействие в развитии лизинга. Помощь таким фондам составляет Правительство на федеральном и региональном уровнях [5].

При осуществлении лизинговых операций, в отличие от аренды, существует преимущество, при котором лизингополучатель может в последующем выкупить указанное объекта в договоре, что означает использование

долгосрочной сдачи движимого или недвижимого арендованного имущества, при этом, осуществляется передача прав на использование предметом, указанным в договоре на весь период финансовых выплат.

Отличительными особенностями лизинга от аренды, являются: передача имущества с последующим выкупом лизингополучателем у лизингодателя, который приобретает имущество у конкретного продавца. Данная особенность лизинговых операций не подразумевают передачу имущества, находящегося в собственности лизингодателя на дату заключения договора, который может быть только в двух видах: договор поставки и купли-продажи. В отличие от договора аренды, который может заключаться на неопределенный срок, при лизинговых сделках четко прописаны договорные сроки действия обязательств участников [8]. В основном, при совершении лизинговых операций, договорные отношения прописываются между лизингодателем, лизингополучателем, поставщиком оборудования. При трехстороннем соглашении, третьей стороной выступает лизинговая компания в качестве посредника между поставщиком имущества и заинтересованной стороной в его использовании и дальнейшем выкупе. В договорах лизинга могут участвовать такие заинтересованные стороны, как: кредитные и банковские учреждения, страховые компании, при этом все права и обязанности каждой стороны

должны быть четко прописаны в условиях. Необходимыми параметрами заключения сделок по лизингу являются: суммы выплат, график платежей, даты оплаты, возможность досрочного или последующего выкупа имущества [4].

На сегодняшний день, в России стали активно применяться лизинговые схемы в строительстве. Предметами договорных обязательств могут выступать: транспортные средства для строительных работ (грузовая техника, краны, передвижные подстанции, бульдозеры, подъемники, экскаваторы), передвижные минизаводы для смесительных работ (бетономешалки, щебеночные агрегаты). Активно приобретается в лизинг строительный инвентарь и инструменты (сверла, молотки, трамбовки); прочая дорогостоящая техника и оборудование.

Лизингодателем при проведении лизинговых операций в строительстве может быть любая компания, в уставе которой прописана возможность применения подобных сделок. Лизингополучателем выступает любое юридическое лицо, форма собственности, так же, не имеет значения [6].

На территории РФ недостаточно компаний, которые являются активными игроками на рынке финансовых лизинговых операций. Развитию лизинга в строительстве мешают следующие факторы: высокие процентные ставки, превышающие среднюю норму прибыли на вложенный капитал в строительстве, низкий уровень собственных оборотных средств, растущая налогооблагаемая база, непроработанность юридических моментов при совершении договорных обязательств; недостаточный уровень компетенции консалтинговых фирм при оказании услуг по обслуживанию участников лизингового процесса, так как, большинство компаний такого профиля ориентированы больше на обслуживание юридических лиц в сферах бухгалтерского и управленческого учета.

Производители строительной техники могут напрямую сотрудничать с лизингополучателями, так как они непосредственно заинтересованы в продвижении и дальнейшей реализации движимого имущества, предлагая компаниям-застройщикам льготные схемы получения предметов лизинга, удобные графики погашения платежей [7].

Лизинговые компании, для продвижения услуг в поставке необходимой техники и оборудования для нужд строительства, могут привлекать сторонних инвесторов с целью финансирования лизинговых операций. Необходимым условием является выстраивание такой финансовой схемы, которая была бы выгодна как для инвестора, с позиции получения выгоды от прибыльности операции, так и для строительной компании в своевре-

менном обеспечении необходимой техники. Лизинговые операции связаны с риском, снизить степень данного критерия возможно, воспользовавшись услугами страховых компаний [5]. Для лизинговых организаций самым главным остается факт своевременного возврата денежных средств от строительных компаний, соответственно, является необходимым построение крепкой страховой защиты от возможных потерь и неисполнения договорных обязательств.

Распределение финансовых средств и обязательств между участниками лизинговых сделок в строительстве, возможно при использовании нескольких вариантов. Первый вариант сводится к участию лизинговой компании, посредством привлечения инвестиционного потенциала со стороны нескольких участников, финансирующей сделку. Второй вариант заключается в формировании обособленной компании в рамках одного крупного строительного объекта. Третий вариант состоит в обязательном страховании финансовых рисков. В качестве гаранта проведения лизинговых операций выступают фонды поддержки на федеральном и региональном уровне [10]. Данные фонды представлены с позиции крупных компаний, которые страхуют не только имущество, используемое лизингополучателями, но и осуществляют деятельность по вопросам контроля своевременного возврата платежей.

Для лизинговых компаний в строительстве, с учетом развития экономических отношений в данной сфере, можно выделить определенные области, где можно добиться достаточного финансового успеха, прибегая к действенным стратегическим мерам [4]. Данные меры сводятся к обязательному проведению комплексного анализа крупных строительных компаний, учету их потребностей и финансовой самостоятельности; определению списка благонадежных поставщиков, производящих качественную технику по приемлемым ценам; проведению оценки юридической грамотности строительных компаний по вопросам заключения договоров и исполнения обязательств.

Отсутствие, на сегодняшний день, единой выстроенной законодательной системы по формированию лизинговых операций всех участников строительной сферы, усложняет дальнейшее выстраивание доверительного диалога по вопросам урегулирования возникающих рисков и финансовых отношений.

Лизинговые операции в строительстве сопровождаются высоким риском, вследствие чего, банки и прочие кредитные учреждения, неохотно вступают в сотрудничество с компаниями-застройщиками, так как практика использования лизинговых механизмов характеризуется высоким уровнем не возврата платежей по договор-

ным обязательствам со стороны строительных организаций [6]. Кроме того, негативной тенденцией является высокий уровень издержек обращения, приходящийся на обработку экономической информации, сбор необходимых документов по строительной компании, независимо от стоимости предмета лизинга, который может рассматриваться как в качестве инвестиционного объекта, так и небольшого, по капитальным затратам, объема строительной техники.

При выборе наиболее оптимального инвестиционного проекта, строительной организации так же важно наглядно увидеть объем льгот, которые можно получить при заключении лизингового договора, поэтому обоснованным считается получение информации по расчету графиков платежей с меняющимися параметрами: размер первоначального взноса, дата погашения, срок предоставления объекта и т.д. Предложение по предмету лизинга, должно устраивать строительную компанию в части получения налоговых льгот, так как предоставляемая схема погашения задолженности должна отражать экономию налога на прибыль, в отличие от получения предмета лизинга в кредит у банка [12].

Для повышения рентабельности строительного производства, лизингодателем могут выступать, помимо лизинговых компаний, банки, кредитные учреждения, организации, применяющие лизинговые операции в качестве вторичного, не основного вида деятельности. Строительная компания, выступающая в качестве лизингополучателя, может быть представлена любой формой собственности: частной, кооперативной, муниципальной. В обязанности лизингополучателя входит выбор продавца техники, который должен удовлетворять всем вышеперечисленным критериям по приобретению имущества. В программе лизинга прописываются не только условия финансирования объекта, но и все дополнительные критерии с указанием возможных рисков и финансовых потерь.

Строительную отрасль в 2017 году, могут коснуться перемены при использовании лизинговых схем за счет формирования саморегулируемых лизинговых компаний, введения стандартов МСФО. С 2018 года лизинговые компании могут быть переведены в статус не кредитных предприятий, с целью создания единого банка лизинговых организаций, каждая действующая из них на территории страны должна входить в СРО. Аббревиатура "лизинг" должна упоминаться в названии, компании обязаны быть резидентами и иметь установленный порог собственных источников финансирования. Данные изменения проводят с целью формирования нормативно-правовой базы, которая позволит наиболее полно отражать единую схему лизингового процесса, установить права и обязанности всех его участников [3].

Стоит отметить, что тесное сотрудничество саморегулируемых строительных предприятий и будущих лизинговых объединений, будет способствовать созданию некоммерческих партнерств, с целью формирования обеспечительных средств и финансовых ресурсов в развитии лизинговых операций. Определенные сложности для лизинговых компаний могут возникнуть при переходе на МСФО, и соответствии требованиям к установленному лимиту собственных средств. Данные преобразования могут существенно сократить активных игроков на рынке лизинга, что для строительных компаний будет являться крайне негативным фактором в части выбора наиболее удобного по предъявляемым требованиям лизингодателя [7].

Ведение отчетности согласно МСФО, для некоторых лизинговых компаний не будет нововведением, так как крупнейшие компании данной отрасли, являясь дочерними предприятиями холдингов, перешли на новые стандарты довольно давно. В качестве примера таких компаний, можно привести "ВТБ Лизинг", "Сбербанк Лизинг", "Газпромбанк Лизинг" и т.д. Для строительных компаний, продление программы льготного лизинга, запущенной в 2015 году, распространяется так же на автомобили, в том числе с прицепами, грузовики, спецтехнику. Общими условиями участия в программе является приобретение нового или бывшего в употреблении отечественного или зарубежного движимого имущества с размером предоставляемой субсидии не более 550 тыс. на одну единицу техники и не более 10 млн. на одного лизингополучателя. Размер субсидии составляет 10% на 1 транспортную единицу со сроком по программе от 2 до 3 лет. Таким образом, лизингополучатель может приобрести транспортное оборудование в лизинг за 90% от его стоимости [2].

Дополнительными критериями льготного лизинга, являются: переход права собственности осуществляется при первой продаже техники, она не должна находиться у физического лица; авансовый платеж по предмету лизинга установлен от 20–50%; перечень транспортных средств и спецтехники, произведенной на территории РФ, установлен Минпромторгом России, на субсидирование которым на конец 2017 года должно быть выделено 10 млрд. рублей, что больше уровня позапрошлого года на 50%, прошлого – на 20% [2].

В Федеральном законе N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" говорится о том, что лизингом признается финансовая аренда не потребляемых (участвующих в нескольких циклах производственного процесса) средств производства [1]. При лизинговых операциях с государственными лизингополучателями, происходит отмена права лизингодателя и лизингополучателя на ускоренную амортизацию предмета лизинга.

Изменения, касающиеся государственных лизингополучателей, затрагивают следующие моменты: лизингополучатель может выбрать поставщика оборудования, то есть, ту компанию, которая продаст объект лизингодателю; отмена бартерной сделки, в результате которой лизингополучатель не может рассчитаться полученным произведенным продуктом с лизингодателем. В случае отношений в области строительства, частой практикой для компаний-застройщиков была передача части площади возведенного объекта в качестве оплаты за пользование средством лизинга. Теперь, с изменением в законе, данное право у сторон отменено, как запрещено в качестве обеспечительной гарантии в качестве залога устанавливать предмет лизинга. Для лизингодателя и лизингополучателя положительным изменением является возможность изменять размер платежей, если данное условие прописано в договоре лизинга. В качестве финансирования объекта лизинга, лизингодатель более не имеет права использовать кредитные средства при осуществлении сделки [3].

В российской практике строительные компании нередко сталкиваются с проблемами получения средств, с целью использования лизинговой техники, ввиду растущей монополизации рынка подрядных работ; отсутствию конкуренции среди поставщиков техники ослабляет возможность компании получать нужный объект лизинга на выгодных условиях. Обращаясь к вопросу саморегулируемых организаций в строительстве, стоит отметить, что данная область тесного сотрудничества объединения строительных и лизинговых компаний на российском уровне, находится на начальных этапах развития [6].

Так, защищая свои интересы и отстаивание позиций, саморегулируемые организации не могут обойтись без государственной поддержки при решении таких вопросов, как:

- ◆ использование высококласной строительной техники, как отечественных, так и зарубежных производителей;
- ◆ решение проблемы финансирования государственно-частных объектов лизинга; доступность в получении качественной юридической помощи, способствующей грамотному составлению договорных обязательств, при оформлении лизинговых операций.

Таким образом, развитие некоммерческих строительных и лизинговых партнерств помогает в решении сложных задач с привлечением заинтересованных лиц со стороны органов государственной власти. Работа властных структур при создании единой нормативной базы, касающейся лизинговых правоотношений, имеет огромное значение в обеспечении всех стадий строительного процесса [7]. Так, формируя законодательную базу, необходимо совершенствовать техническое регу-

лирование в области формирования единых нормативных стандартов для компаний-застройщиков. В единые стандарты должны входить: установленный перечень технической документации, единый реестр подрядных работ, установление ответственности участников процесса при осуществлении операций с предметами лизинга.

Создаваемые комитеты по строительству на уровне субъектов РФ, призваны решать важные задачи в области формирования тесного сотрудничества строительных и лизинговых компаний при решении таких вопросов, как: доступность средств в выборе благонадежного поставщика техники, помощь в оформлении договорных процедур, по сбору необходимого пакета документов для сделки. Стратегия инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года, формулирует основные положения государственной политики, направленные на улучшение инженерно-проектных работ, повышение качества строительных объектов, развитие инфраструктуры возводимых зданий и сооружений, посредством взаимодействия саморегулируемых организаций с органами государственной власти [9].

Соответственно, в области развития инновационных решений в строительстве, не обойтись без использования лизинговых операций, которые представлены широким выбором оптимальных предложений для компаний-застройщиков в части льготных схем финансирования, тарифов и графиков платежей [5].

На государственном уровне в числе приоритетных задач в области финансирования лизинговых операций, стоит улучшение функционирования всей строительной отрасли. Основными из них являются:

- ◆ усовершенствование нормативной базы с учетом развития инновационных идей и решений в части развития льготных программ субсидирования лизинговых сделок;
- ◆ контроль качества производимой строительной техники, идущей по программе финансирования лизинга;
- ◆ на этапах оформления и заключения договоров, специально созданные контрольные ведомства должны вести текущий надзор за состоянием эксплуатационных характеристик предметов лизинга [11]. Службы контроля или ведомства должны быть уполномочены проводить проверки строительных организаций вне зависимости от этапов строительства; вести наблюдение от начальной подготовки технической документации до ввода в эксплуатацию лизинговой техники.

На сегодняшний день, высокие требования предъявляются к эксплуатации строительных объектов не только

со стороны заказчиков, но и строительными компаниями в части использования качественных материалов и конструкций. Важным является использование высококалассной техники и оборудования при строительстве. Что касается применения лизинговых схем, то растущее предложение на рынке недвижимости должно поддерживаться высоким уровнем строительства и долгосрочной эксплуатацией возводимых зданий [8]. Должен быть отлажен механизм договорных обязательств, так как своевременное финансирование и инвестирование объектов оказывают большое влияние на начальную подготовку запланированных стадий в строительстве.

Исходя из вышеизложенного, для успешного функционирования лизинговой компании на нише строительства, необходимо качественное проведение отбора ин-

вестиционных проектов, которые в плановом периоде не будут иметь рискованной нагрузки [4]. Реализация проекта на всех стадиях лизингового процесса должна осуществляться при минимальных издержках.

Таким образом, условия тесного сотрудничества все участников строительного процесса при совершении сделок, должны сводиться к формированию организационного и экономического механизмов в использовании финансового потенциала лизинга в строительной сфере. Для лизингополучателя важно создание такого участия в договорных отношениях, при котором финансирование по лизинговой схеме будет наиболее выгодным, чем другие формы поддержки в приобретении имущества: кредитные договора, договора займа, финансирование сделок при участии третьей стороны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон "О финансовой аренде (лизинге)" N164-ФЗ от 29.10.1998. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/
2. Постановление Правительства РФ от 3 мая 2017 г. № 518 "О предоставлении субсидий из федерального бюджета на возмещение потерь в доходах российских лизинговых организаций при предоставлении лизингополучателю скидки по уплате авансового платежа по договорам лизинга строительной и (или) коммунальной техники, заключенным в 2017 году". Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71572400/>
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.05.2015 г. N 451 "О предоставлении субсидий из федерального бюджета на возмещение потерь...". Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=293146>
4. Банковское дело в 2 ч. Часть 1 : учебник / Е. Ф. Жуков [и др.] ; под ред. Е. Ф. Жукову, Ю. А. Соколова. – М. : Издательство Юрайт, 2017. – 312 с.
5. Бутина, О.П., Козлов К.В. Риски лизинговых операций и способы их снижения на современном этапе развития/ Проблемы экономики, финансов и управления производством – 2015г. №37
6. Гусакова, Е. А. Основы организации и управления в строительстве в 2 ч. Часть 1 : учебник / Е. А. Гусакова, А. С. Павлов. – М. : Издательство Юрайт, 2017. – 258 с.
7. Паздерова, В.Ю., Тхагапсо Р.А., Хот Ф.Т. Финансовая аренда (лизинг): современное состояние и перспективы моделирования российской учетной практики / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика – 2016г. №1.
8. Сафина, З.З., Шаймарданова Г.М. Актуальные вопросы нормативно-правового регулирования учета финансовой аренды (лизинга) в современных условиях хозяйствования / Известия Оренбургского государственного аграрного университета – 2017г. №1.
9. Стратегия инновационного развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. Режим доступа: http://nopriz.ru/upload/iblock/49i/str_2030.pdf.
10. Тепкина, А.В. Субсидии по договору лизинга, предоставляемые субъектам малого и среднего предпринимательства / Журнал предпринимательского и корпоративного права – 2017г. №2
11. Ценообразование и сметное дело в строительстве : учебное пособие / Х. М. Гумба [и др.] ; под общ. ред. Х. М. Гумба. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2017. – 372 с.
12. Яськова, Н.Ю., Алексеева Т.Р. Развитие институциональных основ лизинга / Вестник МГСУ – 2016г. №2.

© М.С. Зиборова, [ziborova_milena@mail.ru], Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,

Санкт-Петербургский международный книжный салон

Время читать!
Time to read!

"Ни о чем не думает лишь тот, кто ничего не читает."
Д.Дидро

Реклама