

## **Особенности недвижимости как объекта лизинга**

Бондаренко Т.П., Лысёнок Н.В.  
(научный руководитель – Штакал В.Ф.)  
Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Лизинг — вид финансовых услуг, форма кредитования при приобретении основных фондов предприятиями или очень дорогих товаров физическими лицами.

Лизингодатель обязуется приобрести в собственность определённое лизингополучателем имущество у указанного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование.

С точки зрения включения в затраты лизинг предпочтительнее кредита.

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.

Чаще всего в лизинг приобретается офисная, торговая и складская недвижимость.

В 2012 году лизинговые сделки с недвижимостью составили 6,6 % от общего количества лизинговых сделок. Это на 0,2 % больше, чем в 2011 году, намечается повышение интереса к операциям с недвижимостью. Однако рынок не настолько ожил, чтобы оправиться после падения по сравнению с 2010 годом (на 3,9 %). Ему далеко ещё до абсолютного рекорда 2009 года — 17,9 % (в 2008 году было 10,8 %).

6,6 % в 2012 г. от общего объёма лизинговых операций (10,8 % в 2008; 17,9 % в 2009, 10,3 % в 2010 г., 6,4 в 2011 г.). Общая структура представлена на Рисунке 1.



Рисунок 1. Доля лизинговых операций с объектами недвижимости

Недвижимость практически ничем не отличается от прочих объектов лизинга. Технология сделки: оценка недвижимости производится аттестованным оценщиком, затем лизинговая компания приобретает по рыночной цене объект недвижимости с дисконтом, который образуется вследствие авансового платежа лизингополучателя. У лизингодателя все объекты лизинга отражаются одинаково. Методика начисления лизинговых платежей в случае с объектом недвижимости ничем не отличается от прочих объектов за исключением метода начисления амортизации: она начисляется только линейно, но может быть ускорена в 5 раз.

При лизинге идет конкретная экономия по налогу на прибыль и по налогу на недвижимость.

Необходимо отметить некоторые существенные различия между лизингом недвижимости и лизингом техники, машин, оборудование и т.д.:

– При лизинге движимого имущества период, когда нельзя расторгнуть договор, как правило, составляет от трех до семи лет. Оборудование и техника приобретается по указанию самого лизингополучателя и полностью оплачивается лизинговой компанией. При лизинге недвижимости период, когда нельзя расторгнуть договор, обычно составляет пятнадцать-двадцать лет, но во многих случаях для арендатора предусматривается возможность сделать досрочный выбор в пользу покупки.

– Компании, занимающиеся лизингом движимого имущества, большую часть своих средств получают от банков. 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 предприятие, являющееся собственником занимаемого ею помещения, может получить ликвидные средства и при этом остаться в том же помещении.

– 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 быть вторичны, хотя в обоих случаях выступают как обеспечение возвратности вложенных средств.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Бочаров В. В. Инвестиции: Учебник /В. В. Бочаров. – СПб.: Питер, 2009. – 384 с.
2. Янковский К. П. Инвестиции: Учебник / К. П. Янковский. – СПб.: Питер, 2012. – 368 с.
3. Корнейчук Г. А. Договоры аренды, найма и лизинга /Г. А. Корнейчук. - Издательский дом Дашков и К, 2010. – 160с.

УДК 69:658.53

### **Применение кризис-прогнозных методик при анализе экономической несостоятельности предприятия**

Бондаренко Т.П.

(научный руководитель – Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Известны два основных подхода к предсказанию банкротства:

Первый базируется на финансовых данных и включает оперирование некоторыми коэффициентами: приобретающим все большую известность Z-коэффициентом Альтмана (США), коэффициентом