

УДК 330.36

Кирилюк О.Ю.

Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.

## ЛИЗИНГ КАК АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛЬЯ

Характеризуя экономику Республики Беларусь, следует отметить, что усилия правительства направлены в первую очередь на развитие социальной доминанты. Такие приоритеты диктуются социально-ориентированным характером белорусского рынка. В то же время, на наш взгляд, требуются определенные корректировки государственной финансовой политики в сторону усиления экономической составляющей бюджетных инвестиций, так как от общего состояния экономики страны зависит социальное благополучие белорусского народа.

Приобретение собственного жилья – первоочередная потребность для каждой семьи. Жилищное строительство является одним из приоритетов социальной политики белорусского государства. В Республике Беларусь финансирование жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется за счет бюджетных средств, в результате чего происходит «вымывание» значительной величины финансовых ресурсов из реального сектора экономики.

В настоящий момент рынок лизинга в Республике Беларусь находится на стадии активного роста (рисунок 1). Лизинговые операции приобретают всё большую популярность в качестве финансирования инвестиций в основной капитал, растёт стоимость объектов переданных в лизинг.

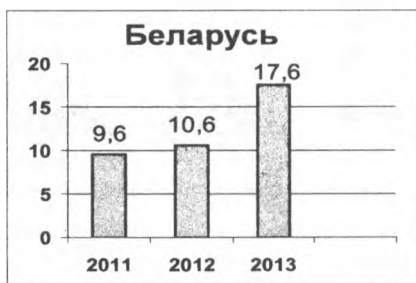


Рисунок 1 – Динамика лизинговых операций в Республике Беларусь (трлн.руб.)  
Источник: собственная разработка на основании [1]

Лизинговые операции активно осуществляет более 50 специализированных лизинговых компаний и свыше 20 белорусских банков. Лизинг – это соглашение о долгосрочной аренде дорогостоящего имущества.

Общепринятая схема лизинговых операций представлена на рисунке 2, основными субъектами которой являются лизингодатель и лизингополучатель.

Общепринятым фактом является признание лизинга, как сочетание между кредитом и арендой. Основной чертой сходства лизинга и кредита проявляется в необходимости погашать платежи, а с арендой – в том что лизингодатель и арендодатель остаются владельцами объекта.

Следует отметить такие различия между кредитом и лизингом как:

- лизинговая ставка облагается налогом, кредит – нет;
- при уплате аванса по договору лизинга требования к финансовому состоянию не такие жесткие, как при получении кредита;
- ставки по лизингу несколько выше ставок по кредитам.

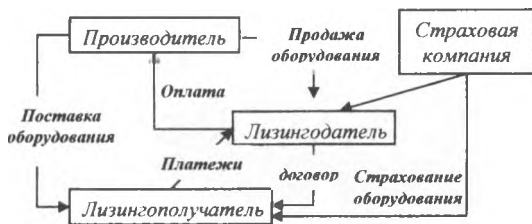


Рисунок 2 – Схема лизинговой сделки

Источник: собственная разработка на основании [2]

Между лизингом и арендой:

- договор лизинга заключается на период полезного использования объекта.
- Аренда – на короткий срок.
- аренду земельного участка можно оформить только договор аренды, так как лизинговые компании таких услуг не предоставляют.
- лизинг предусматривает в конечном итоге выкуп объекта. Аренда – нет.

Договоры по кредиту, лизингу и аренде имеют один и тот же объект сделки, в качестве которого выступает движимое и недвижимое имущество. Движимым имуществом может выступать: автомобиль, вертолет, трактор. Недвижимым – оборудование, жилье. Проанализировав структуру лизинговых платежей в Республике Беларусь можно отметить отсутствие лизинга жилья, о чем свидетельствует рисунок 3.

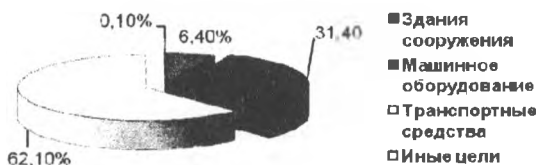


Рисунок 3 – Структура лизинговых платежей в Республике Беларусь

Источник: собственная разработка на основании [1]

Важнейшей составляющей государственных приоритетов социально-экономического развития Республики Беларусь является жилищное строительство. Проблема жилья рассматривается как составная часть мер по выведению экономики из кризиса. Решение данной проблемы имеет многоцелевой результат:

- удовлетворение потребностей общества в жилье;
- создание безопасных условий жизни деятельности;
- снятие социальной напряженности в обществе.

В нашей стране ряд граждан имеют возможность приобретения жилья на льготных условиях, проанализировав количество семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, видно, что 62% из них не имеют возможности льготного кредитования (рисунок 4). Поэтому для данной категории физических лиц предлагается приобретения государственного жилья в лизинг.

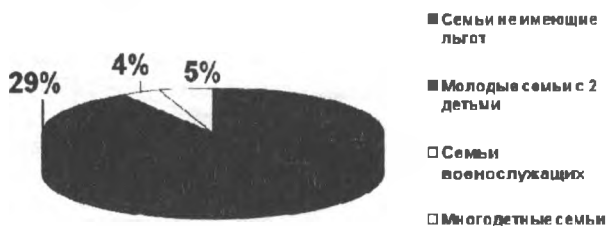


Рисунок 4 – Структура семей нуждающихся в улучшении жилищных условий  
 Источник: собственная разработка на основании [1]

Физическое лицо обращается в государственную лизинговую компанию с потребностью в жилье, государство предоставляет данному лизингополучателю квартиру и у физического лица появляется обязательство выплачивать платежи по договору лизинга.

Мы предлагаем лизинг для нуждающихся семей под 8% на 30 лет. В ходе определения ставки по лизингу я исходила из того, что государство по лизингу за 20 лет должно получить ту же сумму, что и при кредитовании под 5%.

А для граждан не входящих в категорию нуждающиеся ставка по лизингу 71%, что выше, чем ставка по кредиту на приобретение жилья для категории нуждающихся граждан. Однако, данная ставка по лизингу включает НДС, что видно из формулы (1) [3]:

$$ЛП = АО + ПК + КВ + ДУ + НДС, \quad (1)$$

где ЛП – общая сумма платежей лизингополучателя;

АО – величина амортизационных отчислений;

ПК – оплата используемых кредитных ресурсов;

КВ – комиссионное вознаграждение;

ДУ – оплата за дополнительные услуги;

НДС – налог на добавленную стоимость.

Поскольку в статье рассматривается приобретение государственного жилья для нуждающейся категории граждан, руководствуясь разделом 5 гл.12 Налогового Кодекса Республики Беларусь, можно оперировать тот факт, что лизинговые операции не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость [4]. Следовательно, есть все основания заключения договора лизинга государственного жилья под значительно более низкий процент, чем принято в банковской практике – минимум меньше на 20%.

Безусловно, проблемой лизинга является длительный срок. Исходя из того что нормативные акты регулирующие важные сферы нашей жизнедеятельности достаточно часто дополняются и изменяются, подтверждением служит табл. 1.

В силу высокой частоты изменения в законодательстве для физических лиц предлагается своего рода гарантию в случае отмены права выкупа жилья по ос-

таточной стоимости в конце договора лизинга. Если в течении договора лизинга право выкупа будет аннулировано, то физическому лицу будут представлены две альтернативы:

1) 50% от суммы которую он уже выплатил, полученная сумма тратиться без ограничений.

2) Будет рассчитан процент который получит физическое лицо и государство по формуле 2-3, но сумма полученная физическим лицом должна быть потрачена на квартиру [5]:

$$\%_{\text{гос-ва}} = C/CO * 100\%, \quad (2)$$

где C – сумма выплат за n-лет.

CO – стоимость лизинга за 30 лет.

$$\%_{\text{ф/л}} = 100\% - \%_{\text{гос-ва}} \quad (3)$$

Таблица 1 – Тенденции изменяемости законодательства Республики Беларусь

Название кодекса	Дата принятия	Количество изменений/дополнений с момента принятия документа
Кодекс РБ об административных правонарушениях	21 апреля 2003 г.	67
Гражданский кодекс РБ	7 декабря 1998 г.	46
Уголовный кодекс РБ	9 июля 1999 г.	56
Трудовой кодекс РБ	26 июля 1999 г.	14
Гражданский процессуальный кодекс РБ	11 января 1999 г.	44
Налоговый кодекс РБ* (особенная часть)	29 декабря 2009 г.	8
Налоговый кодекс РБ* (общая часть)	19 декабря 2002 г.	17

Источник: собственная разработка

По нашему мнению, лизинг государственного жилья является перспективной формой решения проблемы, связанной с приобретением жилья, как для государства, так и для граждан.

#### Список цитированных источников

1. <http://belstat.gov.by/> – Министерство статистики и анализа Республики Беларусь
2. Васильев, Н.М. Лизинг как механизм развития инвестиций и предпринимательства / Н.М. Васильев, С.Н. Катырин, Л.Н. Лепе. – М.: ДеКА, 2013.
3. Налоговый кодекс Республики Беларусь\*(Особенная часть) – 2014.
4. Еремихин, Б.М. Лизинг для предпринимателя: практическое пособие / Б.М. Еремихин, В.Н. Игнатушенко, Н.Н. Шабанова. – М., Агроконсалт, 2014.
5. Новикова, И.А. Лизинговые операции: учеб. пособие. – Новосибирск, 2012. – С. 103.

УДК 330.34

*Кирилюк О.Ю.*

*Научный руководитель: старший преподаватель Кот Н.Г.*

## АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

**Введение.** Характеризуя экономику Республики Беларусь, следует отметить, что усилия правительства направлены в первую очередь на развитие социальной доминанты. Такие приоритеты диктуются социально-ориентированным ха-