

и характер взаимосвязей между ними. Следует отметить, что разработка производственной структуры является одним из важнейших аспектов технико-экономического обоснования открытия бизнеса (создания предприятия), так как во многом способствует повышению эффективности работ предприятия. Подготовка предприятия к работе в условиях рыночной экономики обязательно включает улучшение производственной структуры, которая должна:

- во-первых, быть гибкой, динамичной и постоянно улучшать меняющиеся частные цели предприятия, например, обеспечить возможность расширения предприятия без значительных сбоев в текущем производственном году;
- во-вторых, быстро адаптироваться к неожиданным изменениям внешних условий, например, при изменении конъюнктуры рынка;
- в-третьих, иметь способность эффективно самоорганизовывать производственные подразделения по мере изменения задач, стоящих перед предприятием.

Процесс производства продукции происходит в основных производственных цехах, которые, следовательно, должны занимать преобладающее место не только с точки зрения их роли в работе предприятия, но и с точки зрения количества занятых в них сотрудников, по занимаемой производственной площади. Между тем, очень часто количество рабочих во вспомогательных цехах превышает численность основных. Эта взаимосвязь является результатом высокого уровня механизации и автоматизации основного производства, что приводит к снижению интенсивности работы в основных цехах. В дальнейшем предприятия должны прийти к такой производственной структуре, где нет заготовительных цехов, сокращено количество механических и ремонтных цехов. Все это позволит снизить издержки и повысить рентабельность производства [3].

Литература

1. Организация, планирование и управление производством: учебное пособие / Н.И. Новицкий, В.П. Пашуто – М.: Финансы и статистика, 2008. – 576 с.
2. Основы экономики и управления производством: электрон. книга / Ю.И. Ребрин – Таганрог.: ТРТУ, 2006. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m47/7_3.htm, свободный. – Дата доступа: 10.10.2020
3. Производственный менеджмент: учебное пособие / В.И. Малюк, А.М. Немчин – СПб.: Питер, 2008. – 288 с.

УДК 332.832.32

Козловская И.А., студентка
УО «Брестский государственный технический университет»,
г. Брест, Республика Беларусь

ЖИЛИЩНЫЙ ЛИЗИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Одной из наиболее актуальных проблем экономики на современном этапе остается удовлетворение жилищных потребностей населения. Реализация государственной жилищной политики предполагает стимулирование развития жи-

личного строительства, которое является одним из важнейших секторов белорусской экономики. Динамика жилищного строительства обеспечивается притоком жилищных инвестиций. Существующие финансовые инструменты в жилищной сфере не обеспечивают необходимых для роста жилищного строительства объемов инвестиций, что связано с ограниченностью бюджетного финансирования и низким уровнем доступности жилья для некоторых категорий граждан.

В Беларуси продолжается поиск новых финансовых инструментов, способных привлечь инвестиции в жилищную сферу и сделать жилье более доступным для населения. Поэтому разработка новых инструментов финансирования жилищных инвестиций является важной задачей для экономики страны.

Лучшие мировые практики показывают, что в современных условиях эффективным инструментом привлечения инвестиций является лизинг. Однако в финансировании жилищных инвестиций в Беларуси этот механизм не используется. В связи с этим, исследование возможностей и форм применения жилищного лизинга на рынке жилья в нашей стране является актуальной научной проблемой [1].

Не так давно в Республике Беларусь начал действовать институт лизинга жилья, к которому население относится весьма настороженно несмотря на столь «больной» для многих белорусов «квартирный вопрос».

Законодательно приобретение гражданами жилья в лизинг в Республике Беларусь стало возможным еще с осени 2014 года. Так, абзац 2 пункта 1.3 Указа Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 года № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности», вступившим в силу с 01.09.2014 года, лизинговая деятельность была определена как предпринимательская деятельность по приобретению лизингодателем в собственность имущества в целях его последующего предоставления за плату во временное владение и пользование не только юридическому, но и физическому лицу. При этом из части 1 статьи 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 года № 218-3, содержащей определение договора лизинга, Законом Республики Беларусь 31.12.2014 года № 226-3 было исключено указание на обязательность использования предмета лизинга лизингополучателем в предпринимательских целях, что ранее ограничивало возможность приобретения жилья в лизинг.

Вместе с тем, несмотря на легальность лизинга жилья в Беларуси с осени 2014 года, предоставление жилья в лизинг в нашей стране до настоящего момента не получило широкого распространения, что неудивительно с учетом того, что одновременно с принятием Указа № 99 не были разработаны правовые нормы, регулирующие лизинг жилья с учетом специфики данных правоотношений и, как следствие, имелось не мало пробелов в правовом регулировании лизинга жилья.

Исправить данную ситуацию призван Указ Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 года № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности», вступающий в законную силу с 09.10.2017 года. С началом действия данного Указа вопросы предоставления жилых помещений в лизинг гражданам получают комплексное регулирование, а лизинговые организации, осуществляющие лизинговую деятельность с жилыми помещениями должны будут отвечать особым требованиям.

Сущность лизинга заключается в покупке лизинговой организацией жилого помещения (квартиры или жилого дома, новых или со вторичного рынка) и передаче его во владение и пользование физическому лицу. В свою очередь, физическое лицо несет обязанность по уплате в пользу лизинговой организации лизинговых платежей по графику (как правило, ежемесячно) [2]. При этом лизинговые платежи включают стоимость жилья (или часть стоимости), другие расходы лизинговой организации, связанные с покупкой, оформлением и передачей жилья в лизинг, а также вознаграждение лизинговой организации (на практике такие платежи по размеру сравнимы с платежами по кредиту). Право собственности на жилое помещение у физического лица возникает после уплаты лизинговых платежей в случае уплаты выкупной стоимости (если это предусмотрено договором лизинга) – разницы между полной стоимостью жилья и той частью стоимости, которая была погашена лизинговыми платежами.

Лизинг отличается от кредита прежде всего тем, что право собственности на жильё до окончания срока лизинга будет оставаться за лизингодателем. Но необходимо иметь в виду, что все права владения и пользования полученным жильём передаются лизингополучателю и при выполнении им всех обязательств по договору лизинга никто не может изъять у него это жильё независимо от проблем, которые могут быть у собственника – лизингодателя. После выполнения всех обязательств по договору лизинга со стороны лизингополучателя право собственности обязательно переходит к нему. Кроме того, наличие права собственности у лизингодателя на предмет лизинга позволяет ему не использовать другие обеспечительные механизмы – залог другого имущества, поручительство третьих лиц и др. Но в конечном итоге наличие дополнительного обеспечения со стороны лизингополучателя оговаривается в договоре лизинга. Но, как правило, лизинговые организации в большинстве случаев его не используют.

В лизинге используется более лояльный подход к оценке платежеспособности клиента по сравнению с классическим кредитованием. В составе доходов лизингополучателя будут учтены все источники, будь он наемный сотрудник или индивидуальный предприниматель.

Ставки по лизингу меньше ставок по банковским кредитам на покупку жилья. Лизинг жилой недвижимости становится все более популярным инструментом по приобретению жилья физическими лицами [3]. И в рамках своей деятельности в данном сегменте лизинговые организации стремятся обеспечить максимально комфортные условия в части ценовых параметров своих предложений для лизингополучателей – физических лиц. Для этого, учитывая долгосрочный характер договоров лизинга жилья, они используют привлечение финансирования по пониженным процентным ставкам, заключение с застройщиками партнерских программ, в рамках которых они могут обеспечить дополнительное снижение цены договора лизинга. Все платежи, которые должны осуществляться, и порядок их уплаты оговариваются в договоре лизинга.

Любой человек имеет возможность обратиться за оформлением лизинга квартиры или жилого дома. Для заключения договора достаточно быть гражданином Республики Беларусь (или иметь вид на жительство в Беларуси) в возрасте от 22 до 70 лет, иметь трудовой стаж не менее 12 месяцев и предоставить справку о доходах за последний год.

Предметом лизинга по договору лизинга жилья может быть как новое, так и приобретенное на вторичном рынке. Но оно обязательно должно быть уже полностью готовым и зарегистрированным в установленном порядке как жилое помещение. Варианты приобретения жилых помещений для целей его дальнейшей передачи в лизинг на стадии строительства с использованием механизмов долевого строительства и подобных ему инструментов не допускаются.

Срок договора лизинга жилья с его последующим выкупом лизингополучателем должен быть не менее одного года. Предельный максимальный срок договора не ограничивается и определяется его условиями по договоренности между лизингодателем и лизингополучателем.

Лизингополучателем может быть только одно лицо, с которым заключается договор лизинга. Но при этом надо иметь в виду, что дееспособные совершеннолетние члены, бывшие члены семьи лизингополучателя, указанные в договоре лизинга жилого помещения и проживающие в многоквартирном жилом доме, квартире, являющихся предметом лизинга, несут солидарную с лизингополучателем ответственность по исполнению обязанностей лизингополучателя, предусмотренных договором лизинга жилого помещения, а также иных установленных законодательством обязательств, связанных с владением и использованием жилым помещением.

Заселиться в квартиру или дом, взятые в лизинг можно сразу же после передачи предмета лизинга – жилья от лизингодателя лизингополучателю по акту приема – передачи, с момента подписания которого исчисляется срок лизинга. Сам факт наличия просрочки по лизинговым платежам без оформленного должным образом прекращения договора лизинга с возвратом предмета лизинга лизингодателю еще не является основанием для выселения лизингополучателя из жилого помещения, являющегося предметом лизинга. Выселить лизингополучателя можно только после расторжения договора лизинга по основаниям, предусмотренным законодательством и договором лизинга и надлежащего оформления такого расторжения.

С жильём, приобретённым в лизинг, можно делать все то, что и с собственной квартирой. Но все нюансы пользования таким жильём прописаны в Указе № 109 от 6 апреля 2017 года. Например, если человек захочет сделать перепланировку, нужно согласовать это с лизинговой компанией. Важно, что все коммунальные платежи оплачиваются по тарифам для физических лиц, хотя в период действия договора квартира будет находиться в собственности юридического лица – лизингодателя.

В вышеназванном указе есть пункт, согласно которому если лизингополучатель дважды не исполняет свои обязательства по договору, это не является основанием для расторжения. Три раза – уже серьезное нарушение. Однако лизингодатель, например, может пересмотреть график платежей, увеличить выкупную стоимость квартиры (как правило, она составляет 1 %) и тем самым уменьшить ежемесячные выплаты. Такие случаи на практике уже были. Но если у лизингополучателя денег нет, остается два варианта. Если к моменту расторжения договора лизингополучатель не выплатил половину стоимости жилья, квартиру, к сожалению, заберут, а внесенные деньги не вернут. Если выплачено 50 % и более, квартиру тоже заберут, но человек сможет рассчитывать на при-

личную компенсацию. Вначале квартиру оценят, исходя из рыночной стоимости, а затем лизингополучателю вернут разницу между рыночной стоимостью и той суммой, которую он остался должен лизинговой компании [4].

Таким образом, можно выделить ряд преимуществ лизинга перед кредитом:

- 1) более низкая процентная ставка;
- 2) может быть достаточно одного поручителя;
- 3) гибкие условия, позволяющие корректировать график платежей и другие параметры;
- 4) возможность сохранить место в очереди на жилье.

Однако есть и недостатки:

- 1) квартира до окончательного расчета находится в чужой собственности;
- 2) выбор ограничен лишь готовыми новостройками (где зачастую к моменту сдачи уже раскуплены самые интересные варианты);
- 3) отсутствие льгот для отдельных лизингополучателей, так как лизинг в данном случае является сугубо рыночным инструментом приобретения жилья физическим лицом во владение и пользование с правом его последующего выкупа после исполнения им всех обязательств в рамках договора лизинга;
- 4) в случае невыплаты 50% стоимости квартиры есть риск потерять все.

Ситуация на рынке жилья сегодня достаточно напряженная. Далек не каждый желающий имеет возможность реализовать свое право на жилье. Активное использование механизма жилищного лизинга может стать альтернативой масштабному жилищному кредитованию. В условиях, когда ставки по кредитам неподъемны, лизинг жилья дает гражданам шанс обрести собственный «угол». Именно поэтому государство предприняло соответствующие меры – законодательно регламентировало предоставление финансовой аренды жилья физическим лицам.

Таким образом, следует развивать жилищный лизинг как новый финансовый инструмент жилищного инвестирования, основанный на долгосрочной аренде жилья с правом выкупа, обеспечивающий повышение доступности жилья определенным категориям населения. Для развития лизинга жилья необходимо дальнейшее развитие нормативного, экономического и организационного обеспечения, соответствующего существу рыночных отношений. Дальнейшим направлением методического обеспечения лизинговой модели в жилищной сфере должна стать разработка методики определения лизинговых платежей, оптимизирующей их ежемесячные суммы, определение механизмов государственной поддержки для лизингополучателей, состоящих на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также вопросы льготного налогообложения.

Литература

1. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости [Электронный ресурс] / Вестник томского государственного университета. – Томск, 2011. – Режим доступа: <https://yberleninka.ru/article/n/zhilischnyy-lizing-kak-finansovyy-mehanizm-investirovaniya-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti/viewer>. – Дата доступа: 22.10.2020.

2. Жилье в лизинг: ближайшие перспективы [Электронный ресурс] / Минской областная коллегия адвокатов. – Минск, 2020. – Режим доступа: <http://moka.by/index.php>. – Дата доступа: 22.10.2020.

3. Финансовая грамотность: лизинг жилья – что это? [Электронный ресурс] / Юр-Спектр. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://ilex.by/news/inansovaya-gramotnost-lizing-zhilya-chto-eto/>. – Дата доступа: 22.10.2020.

4. Как покупают жилье в лизинг [Электронный ресурс] / Недвижимость. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2017/12/20/lizing-4>. – Дата доступа: 22.10.2020.

УДК 330.322

Копыркин М. Ю., студент
УО «Брестский государственный технический университет»,
г. Брест, Республика Беларусь

УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Инвестиционная деятельность – совокупность практических действий граждан, юридических лиц и государства, направленных на расширенное воспроизводство основного и оборотного капитала с целью удовлетворения потребностей общества и каждого его члена на основе привлечения и вложения всех видов имущественных и интеллектуальных ценностей в хозяйственно-коммерческие, научные, культурные, благотворительные и любые иные предприятия и проекты, цели которых не противоречат законодательству Республики Беларусь [1].

Кризис – депрессивное состояние экономики, характеризующееся глубоким расстройством государственной финансовой и денежной системы, которое проявляется в резком несоответствии доходов бюджета их расходам, нестабильности и падении валютного курса национальной денежной единицы, взаимных неплатежах экономических субъектов, несоответствии денежной массы в обращении требованиям закона денежного обращения [2].

Цикличность экономики предполагает периодическое наступление кризисных фаз. Именно поэтому предприятие, функционирующее в условиях кризиса, должно иметь систему мероприятий, позволяющих адекватно реагировать на изменения в конъюнктуре рынка, сохранять конкурентные позиции на рынке в период экономического спада, а также искать возможности для их укрепления. При этом использование привычных способов улучшения конкурентных позиций будет иметь некоторую специфику. Это касается и инвестиционной деятельности, активность которой будет неизбежно снижаться, а инвестиции будут приобретать восстановительный, нежели созидательный характер. Проявляться это может превалярованием инвестиций в оборотные (текущие) средства, функционирующие только в одном производственном цикле и полностью переносящие свою стоимость на изготавливаемую продукцию, которые представляют собой вложения средств для обеспечения непрерывности производственно-коммерческой деятельности на предприятии, т.е. инвестиции в данной ситуации являются краткосрочными. Реализацию же стратегических инвестиционных проектов, объектом инвестирования которых являются основные средства, при отсутствии иной возможности целесообразно приостановить для привлече-