

Таблица – Расчет влияния факторов на рентабельность чистого денежного потока ЗАО ОПТФ «Світанок» за 2008-2009гг.

Показатель	Условное обозначение	2008 год	2009 год	Абсолютное изменение
1. Чистая прибыль (млн.руб.)	ЧП	934	531	-403
2. Положительный денежный поток (млн.руб.)	ПДП	19 797	21 185	1 388
3. Отрицательный денежный поток (млн.руб.)	ОДП	19 738	21 146	1 408
4. Чистый денежный поток (млн.руб.) - ЧДП	ПДП - ОДП	59	39	-20
5. Рентабельность положительного денежного потока (R <sub>пдп</sub> )	ЧП/ПДП	0,0472	0,0251	-0,0221
6. Коэффициент ликвидности (эффективности) денежного потока (Кл)	ПДП/ОДП	1,0030	1,0018	-0,0011
7. Доля чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока (d)	ЧДП/ОДП	0,0030	0,0018	-0,0011
8. Рентабельность чистого денежного потока (R <sub>чдп</sub> )	(R <sub>пдп</sub> * К <sub>л</sub> )/d	15,8305	13,6154	-2,2151
9. Влияние факторов на изменение рентабельности чистого денежного потока, всего	? R <sub>чдп</sub>	-	-	-2,2151
В том числе за счет:				
рентабельность положительного денежного потока (R <sub>пдп</sub> )	-	-	-	-7,4202
коэффициент ликвидности (эффективности) денежного потока (Кл)	-	-	-	-0,0096
доля чистого денежного потока в общей величине отрицательного денежного потока (d)	-	-	-	5,2146

Собственная разработка

## Список цитированных источников

1. Акулич, В.В. Анализ денежных потоков / В.В. Акулич // Информационный портал [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://busel.org/texts/cat5vo/id5awhyny.htm>. – Дата доступа: 20.07.2010.
2. Кириченко, Т.В. Финансовый менеджмент: учебное пособие / Т.В. Кириченко; под ред. А.А. Комзолова. – М.: Дашков и К, 2008. – 626с.
3. Пласкова, Н.С. Экономический анализ: учебник / Н.С. Пласкова. – М.: Эксмо, 2007. – 704с. – (Высшее экономическое образование).
4. Толкачева, Е.Г. Система показателей оценки денежных потоков предприятия / Е.Г. Толкачева // Бухгалтерский учет и анализ. – 2003. – № 1. – с. 30-36.

УДК 658

Бурсевич Ю. О.

Научный руководитель ст. преподаватель Сидорова Л. Г.

УО «Белорусский государственный университет транспорта», г. Гомель, РБ

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ И ЛИЗИНГА  
В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

Существует множество способов приобретения зданий, машин и оборудования, наиболее распространённые – покупка и лизинг. В свою очередь, аренда без права выкупа позволяет получать доходы от эксплуатации оборудования и другого имущества, не получая его в собственность.

Аренда как вид предпринимательства предусматривает передачу на основе договора одной стороной (арендодателем) другой стороне (арендатору) за плату во временное владение и пользование (или

пользование) имущества в виде внеоборотных активов.

В договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. При этом арендатор учитывает основные средства, принятые в аренду, на своем балансе, начисляет на них амортизацию и в течение арендного срока, кроме арендной платы и прибыли, на которую рассчитывает арендодатель, выплачивает еще и стоимость арендованного имущества. В таком случае имущество обязательно должно передаваться в аренду в оценке, согласованной арендодателем и арендатором (т.е. должна быть определена стоимость выкупа имущества).

А чем же аренда с правом выкупа отличается от лизинга?

Лизинг в соответствии со ст. 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) предусматривает приобретение в собственность арендодателем определенного им имущества у продавца, указанного арендатором, с последующим предоставлением ему данного имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

В операциях аренды с правом выкупа речь идет об имуществе, ранее находившемся на учете (в эксплуатации) у арендодателя. В условиях же лизинга объектом договора является, как правило, новое имущество с четко определенным объемом передаваемых прав собственности и сроком пользования, порядком его учета, содержания и ремонта, а также расчетов и т.д.

Величина арендных платежей при обычной аренде определяется лишь соотношением спроса и предложения (и соглашением сторон), поэтому она может меняться при изменении конъюнктуры, величина же лизинговых платежей определяется сроком соглашения и величиной платы за пользование заемными ресурсами на рынке капитала. В случае изменения рыночной конъюнктуры арендные платежи могут быть изменены, а лизинговые платежи остаются неизменными на весь период действия договора лизинга.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Срок действия договора лизинга, исчисляемый с момента фактической передачи лизингодателем лизингополучателю объекта лизинга, является одним из условий договора. Это правило всегда присутствует в договоре лизинга и может отсутствовать в договоре аренды.

Считается, что договор аренды заключен на неопределенный срок при отсутствии указания в нем срока аренды. В подобной ситуации каждая из сторон, исходя из своих интересов, вправе в любое время отказаться от договора при одном условии: инициатор расторжения договора должен поставить в известность другую сторону не позднее чем за один месяц (при аренде недвижимого имущества – за 3 месяца). В то же время законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Для отдельных видов аренды (а также аренды отдельных видов имущества) законодательством допускается установление максимального срока договора. В подобной ситуации, если срок аренды не указан и ни одна из сторон не отказалась от его расторжения до истечения предельного срока, установленного законодательством, исполнение договора прекращается по истечении указанного срока. Заключение договора на срок, превышающий предельный, рассматривается как его заключение на предельный срок.

В отношении указания в договоре аренды суммы арендной платы необходимо учитывать следующее. Согласно ст. 625 ГК договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы подобный договор аренды считается незаключенным.

Среди отличительных признаков лизинга можно выделить следующие:

Ø участниками сделки по договору являются три стороны: завод-изготовитель, покупатель и лизинговая компания или предприниматель, имеющий лицензию на осуществление такого рода деятельности;

Ø объектом сделки является новое имущество. Прежде всего, это «активная» часть имущества (машины и оборудование);

Ø имущество приобретает у завода-изготовителя по указанию лизингополучателя;

Ø приобретаемое имущество предназначено для использования лизингополучателем только в предпринимательских целях. Поэтому лизинговые платежи следует рассматривать как часть его текущих издержек, формирующих себестоимость продукции (работ, услуг);

Ø в зависимости от условий договора по окончании срока лизинга арендатор может приобрести лизинговое имущество в собственность, вернуть его лизингодателю или переоформить договор;

Ø все риски и вознаграждения (доходы) от пользования подобным имуществом переходят к арендатору.

Следовательно, между лизингом и арендой с правом выкупа много общего: сроки, условия выполнения обязательств, предусмотренные договором в части перехода собственности к новому владельцу, и т.п. Главное отличие этих видов арендных договоров – это количество участников сделки. В условиях аренды с правом выкупа их два, а финансовой аренды – три. Некоторые отличия связаны и с условиями эксплуатации лизингового имущества.

Гражданский кодекс Республики Беларусь выделяет в отдельные разделы следующие виды аренды:

прокат; аренду транспортных средств; аренду зданий и сооружений; аренду предприятий; финансовую аренду (лизинг). Каждый из этих видов аренды оформляется отдельным договором, в котором должна быть четко изложена технико-экономическая характеристика сдаваемого в аренду объекта на дату заключения договора, указаны его стоимость, срок аренды, размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

Что касается лизинга, то в широком смысле под данным термином следует понимать весь комплекс возникающих имущественных отношений, связанных с передачей имущества во временное пользование на основе его приобретения и последующей сдачи в долгосрочную аренду.

Лизинг имеет противоречивую, двойственную природу. Она проявляется в том, что лизинг представляет собой вложение средств в основной капитал на возвратной основе. Предоставляя на определенный период основные средства, собственник в установленное время получает их обратно (т.е. налицо существование принципов срочности и возвратности); за свою услугу он получает вознаграждение в виде комиссионных – тем самым обеспечивается реализация принципа платности. Следовательно, по своему содержанию лизинг соответствует кредитным отношениям и сохраняет сущность кредитной сделки. По форме (поскольку ссудодатель и заемщик оперируют с капиталом не в денежной, а в производительной форме) лизинг внешне схож с инвестициями капитала. В этом видна та самая «двойственность» лизинга: с одной стороны, он сохраняет черты кредита (срочность, возвратность, платность), а с другой – является своеобразной инвестицией капитала, поскольку объект ссуды выступает в форме материального имущества.

Современный рынок лизинговых услуг характеризуется многообразием форм лизинга, моделей лизинговых контрактов и юридических норм, регулирующих лизинговые отношения.

Таблица 1 – Сходства и различия аренды и лизинга

Аренда	Лизинг
1. Из определения аренды следует, что арендодатель предоставляет имущества, земли во временное пользование, срочное владение (или только пользование) другим лицам на договорных условиях, за плату.	Из определения лизинга следует, что лизингодатель обязуется приобрести собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей, а также для достижения социального эффекта с учетом амортизации предмета лизинга при участии лизингодателя, поставщика, лизингополучателя и других участников лизингового проекта.
2. Объектом аренды является земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).	Объектом лизинга не может быть имущество, используемое для личных (семейных) или бытовых нужд, земельные участки, другие природные объекты, а также иное имущество в соответствии с законодательством.
3. Сдача товаров осуществляется производителем.	Сдача товаров осуществляется финансовым учреждением или специализированной лизинговой компанией.
4. Размер выплат зависит от рыночной конъюнктуры.	При расчете выплат учитывается покупная цена объекта; срок, на который заключен лизинговый договор; остаточная стоимость, кредитоспособность лизингополучателя и финансовые возможности лизингодателя; действующее законодательство в отношении налогообложения и сроков амортизации.
5. По истечении срока аренды арендатор обязан возвратить имущество.	По истечении срока лизинга предусматривается три варианта: 1. Продление контракта. 2. Возврат имущества. 3. Переход права собственности на товар к арендатору.
6. При аренде срок использования имущества может быть практически любым и ограничен только условиями договора.	Срок лизинга меньше срока фактической амортизации имущества и обычно приближается к сроку линейной амортизации.
7. Арендатор имеет право выкупа арендованного оборудования, но не по остаточной, а по балансовой стоимости.	По окончании срока действия лизингового договора лизингополучатель может продолжить использование объекта лизинга по льготной цене или приобрести его по остаточной стоимости.
8. В операциях аренды с правом выкупа речь идет об имуществе, ранее находившемся на учет арендодателя.	В условиях лизинга объектом договора является, как правило, новое имущество с четко определенным объемом передаваемых прав собственности и сроком пользования, порядком его учета, содержания и ремонта, а также расчетов.
9. Величина арендных платежей при обычной аренде определяется лишь соотношением спроса и	Величина лизинговых платежей определяется сроком соглашения и величиной платы за пользование заемны-

Аренда	Лизинг
предложения (и соглашением сторон), поэтому она может меняться при изменении конъюнктуры; В случаях отдельно установленных в арендуемых помещениях приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, оплата данных расходов производится исходя из показаний этих приборов.	ми ресурсами на рынке капитала.
<b>10.</b> В случае изменения рыночной конъюнктуры арендные платежи могут быть изменены.	Лизинговые платежи остаются неизменными на весь период действия договора лизинга.
<b>11.</b> Договор аренды заключается на срок, определенный договором.	Срок действия договора лизинга, исчисляемый с момента фактической передачи лизингодателем лизингополучателю объекта лизинга, является одним из условий договора.
<b>12.</b> Право на заключение договора аренды земельного участка устанавливается в конкретный срок, поэтому указанный срок и будет являться нормативным сроком и сроком полезного использования для нематериального актива на право пользования земельным участком. Следовательно, начисление амортизации по таким нематериальным активам, как право аренды земельного участка, должно производиться в течение срока аренды. Суммы начисленной амортизации будут учитываться при налогообложении прибыли, если земельный участок используется в предпринимательской деятельности.	—
<b>Общее</b> Моментом сдачи объекта в аренду (лизинг) (моментом передачи арендодателем (лизингодателем) объекта аренды (лизинга) арендатору (лизингополучателю)) является последнее число установленного договором каждого периода, к которому относится арендная плата (лизинговый платеж) по такой сдаче (передаче).	

Подводя итоги, следует отметить, что основное отличие лизинга от аренды заключается в обязанностях, вытекающих из прав собственности. При взятии в аренду каких-либо материальных ценностей арендатор не становится их собственником и не приобретает правовых обязательств по отношению к этой собственности. Лизингополучатель принимает на себя обязательства, вытекающие из права собственности, т.е. несет прямую ответственность за риск случайной гибели объекта лизинга и его техническое обслуживание. В отличие от арендатора, лизингополучатель выплачивает лизингодателю не ежемесячную плату за право пользования объектом лизинга (арендную плату), а полную сумму амортизационных отчислений. Кроме того, к отличительным признакам лизинга следует отнести существующую практику получения объекта по окончании срока действия договора лизингополучателем в собственность по заранее согласованной покупной цене.

#### Список цитированных источников

1. О лизинге: Указ Президента Республики Беларусь от 31.11.97 г. – № 587 (в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 22.12.2000 N 706).
2. О лизинге на территории Республики Беларусь 6 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.1997 г. – № 1769 (в ред. постановлений Совмина от 06.07.1998 N 1042, от 13.07.2000 N 1038).
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь.