

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЛИЗИНГА КАК ИНСТРУМЕНТА ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Во многих странах важная роль в финансировании стоимости приобретения жилой недвижимости отводится лизингу, то есть аренде с правом выкупа. С позиций государства он рассматривается в качестве новой, дополнительной формы инвестирования в основной капитал, где среди прочего задействованы элементы кредитного финансирования под залог и расчеты по долговым обязательствам. Для населения лизинг является перспективным способом покупки жилья с длительной рассрочкой платежа. При этом лизингополучатель сразу улучшает жилищные условия согласно своим физическим потребностям и финансовым возможностям.

Будучи одной из форм инвестиций, лизинг является эффективным способом привлечения иностранного капитала в страну. Он повышает занятость населения, способствует развитию производственной базы. Основная функция лизинга – финансовая, поскольку он является формой вложения средств в основные фонды, дополняя традиционные каналы инвестирования (собственные средства предприятий и организаций, долгосрочные кредиты, бюджетные и прочие источники).

Согласно п. 1 ст. 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика) [1].

Если говорить о жилищном лизинге, его сущность 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 [5].

Следует систематизировать и развить теоретический аппарат исследования жилищных финансов и финансового механизма, теоретические основы создания жилищных лизинговых компаний как новых финансовых институтов. Предложенные методики дадут возможность правильно организовать жилищные лизинговые компании и повысить доступность жилья для населения.

Построенный на разделении права на актив и права использования этого актива лизинг как экономическая форма деятельности несет в себе элементы кредита, ипотеки и аренды.

Сравнивая три вышеназванных способа приобретения жилья, можно выделить лизинг как наиболее выгодное решение. Исходя из этого, определим 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.
5. Возможность приобретения недвижимости в лизинг без внесения дополнительного залога (обеспечением сделки является приобретаемый объект недвижимости).

Таким образом, жилищный лизинг рассмотрен как инструмент, способный расширить финансовые возможности на рынке жилья определенной категории граждан, которые, с одной стороны, не имеют достаточной кредитоспособности для получения жилищного кредита, а с другой стороны, не могут рассчитывать на социальную помощь [10].

Главным ресурсным ограничением дальнейшего развития рынка жилья является финансовое ограничение, обусловленное недостаточностью бюджетных инвестиций и пределом платежеспособности населения. Также можно выделить следующие недостатки жилищного лизинга:

1. Недвижимость находится в собственности лизинговой компании на протяжении всего срока лизинга.
2. Выбор ограничен лишь готовыми новостройками.
3. В случае невыплаты 50 % стоимости квартиры есть риск потерять все.
4. Лизинговая компания вправе менять в одностороннем порядке условия договора в случае изменения законодательства, ставки рефинансирования.

Несмотря на это, лизинг жилья является одним из перспективных способов приобретения доступного жилья с привлечением денежных средств граждан, длительной рассрочкой платежа и возможностью государственной поддержки. При этом лизингополучатель живёт в новой квартире, то есть сразу физически улучшает жилищные условия согласно потребностям и финансовым возможностям, а также более бережно относится к жилью, которое в будущем может стать его собственным.

Лизинг жилья должен иметь государственно-социальное направление обеспечения доступным жильём, а также быть как альтернатива кредитам, в том числе льготным. Лизинг может обходиться дороже, чем банковский кредит, но он более доступен. Также механизм лизинга подразумевает гибкость в плане оценки платежеспособности лизингополучателя – учитываются совокупные доходы членов его семьи, которые будут проживать в жилом помещении, передаваемом в лизинг. При рассмотрении перспектив развития рынка лизинговых услуг в Республике Беларусь стоит отметить, что договоры лизинга с физическими лицами в сегменте недвижимости все еще не получили большого распространения, несмотря на нормативно-правовое регулирование и регламентацию осуществления договоров лизинга жилой недвижимости (в рамках положений Указа Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 г. № 109).

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.

Список цитированных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2021. – Режим доступа: https://kodeksy-by.com/grazhdanskij_kodeks_rb.htm. – Дата доступа: 15.03.2021.
2. Лизинг в Беларуси [Электронный ресурс]. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/lizing-v-belarusi>. – Дата доступа: 15.03.2021.
3. Финансовая грамотность: лизинг жилья – что это? [Электронный ресурс] / ЮрСпектр. – Минск, 2020. – Режим доступа: <https://ilex.by/news/finansovaya-gramotnost-lizing-zhilya-cto-eto/>. – Дата доступа: 15.03.2021.
4. Салагор, И. Р. Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости: автореферат / И. Р. Салагор. – Томск, 2014.

УДК 338.984

Крошонкин Д. В.

Научный руководитель: к. э. н., Гарчук И. М.

РАСЧЕТ ОПТИМАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТАРИФА НА ОКАЗАНИЕ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА

Целью данной работы является расчет оптимального тарифа городских перевозок пассажиров, с последующим представлением его для местных органов государственного регулирования.

Для наглядного представления оптимального значения тарифа на проезд в городском общественном транспорте по регулярным маршрутам воспользуемся примером городской транспортной организации КУП «Брестский общественный транспорт». Примеры первого значения оптимального тарифа представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Условия формирования тарифа при отсутствии субсидий

Наименование показателя	Единица измерения	Фактическое значение
Перевезено пассажиров, всего:	тыс. пасс.	3 666,0
Из них, оплативших проезд, всего:	тыс. пасс.	2 351,9
Выручка без НДС и субсидий, всего:	тыс. руб.	987,1
Затраты, всего:	тыс. руб.	2 545,1
Сложившаяся доходная ставка (СДС)	руб./чел.	0,42
Себестоимость на одного пассажира, оплатившего (СПО)	руб./чел.	1,08
Стоимость билета (январь 2022)	руб.	0,70

Примечание – Источник: собственная разработка на основании [1]