

**Наумик И. А.**, студент  
научный руководитель – **Носко Н. В.**, старший преподаватель  
УО «Брестский государственный технический университет»,  
г. Брест, Республика Беларусь

## **ОСОБЕННОСТИ ЛИЗИНГА И АРЕНДЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Аренда – форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату другому собственнику.

### **Существуют следующие виды аренды:**

1) прокат – это разновидность договора аренды, в соответствии с которым арендодатель обязуется за плату предоставить арендатору движимое имущество во временное владение и пользование;

2) аренда транспортного средства – предоставляется арендатору на время, по истечении которого он обязан возвратить его арендодателю;

3) аренда зданий и сооружений – по договору арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание и сооружение (недвижимость, кроме предприятия);

4) аренда предприятия – представляет собой действия сторон по оформлению факта передачи имущественного комплекса арендодателем арендатору во временное владение и пользование им за определенную договором плату [4].

Основная задача строительных организаций в рыночных условиях хозяйствования – повышение уровня конкурентоспособности строительной продукции и услуг. Достижение соответствующего уровня конкурентоспособности продукции и услуг возможно посредством снижения издержек производства (это как один из главных конкурентообразующих факторов в строительстве). Это возможно на основе совершенствования строительной технологии, переоснащения парка организаций строительными механизмами, машинами и оборудованием. Независимо от организационно-правовой формы организации, все, что требует значительного стартового капитала и существенных единовременных первоначальных затрат, требует новых вложений в обновление производства и укрепления его материально-технической базы. Именно необходимость инвестиционных вложений создает барьер входа как на внутренний, так и на внешний рынок или же не позволяет на них закрепиться многим строительным организациям. В этих условиях наиболее целесообразны или же единственно возможны для преодоления указанных тенденций арендные отношения как эффективный метод финансирования инвестиционно-строительной деятельности.

Аренда позволяет подрядным организациям вовлекать в хозяйственный оборот необходимое имущество без значительных единовременных вложений, связанных с его приобретением, предоставляя возможность им получать доход посредством сдачи в аренду временно неиспользуемых объектов, сохраняя право собственности на них.

Собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом, а также может передавать эти свои права другим лицам.

Арендные отношения в строительстве предполагают наличие у собственников трех основных полномочий: право владения, право пользования, право распоряжения объектом собственности.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Ключевыми параметрами сделки являются форма, размер арендной платы, сроки и условия ее внесения, которые определяются договором аренды.

Наиболее распространенным методом арендной платы в строительстве является установление твердой суммы платежа, исчисленной исходя из **стоимости** всего арендуемого имущества или отдельно по каждой из его составных частей. Платежи вносятся периодически в установленные договором сроки, а также возможна и единовременная оплата.

Арендная плата также может вноситься путем передачи части **продукции** арендодателю и посредством оказания определенных услуг, или в качестве платы за пользование имуществом на арендатора могут быть возложены затраты на капитальный ремонт и улучшение арендуемых объектов [1].

Размер арендной платы в строительстве определяется исходя из следующих положений:

- величины амортизационных отчислений, начисляемых на стоимость арендованного имущества;

- среднего уровня арендной платы, сложившегося в данном регионе на аналогичные объекты;

- расходов на страхование арендуемого имущества;

- затрат на проведение ремонта объектов после окончания сроков аренды;

- **стоимости** дополнительных **услуг**, оказываемых арендодателем.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Согласно законодательству могут быть предусмотрены иные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества [2].

В строительной отрасли широкое применение получила сдача в аренду действующими предприятиями строительных механизмов и машин, оборудования, транспортных средств, а также имущественных комплексов, например. Это создает условия для быстрого введения в действие производственных мощностей и использования готовой инфраструктуры, в первую очередь для малого бизнеса.

Лизинг в строительстве представляет собой разновидность финансовых услуг, относящихся к долгосрочной аренде имущества, оборудования, передаче прав на собственность [3].

Лизинговая деятельность включает следующие виды:

- 1) финансовый лизинг – финансовая аренда (лизинг) (далее – лизинг), при которой лизинговые платежи в течение срока лизинга продолжительностью не менее одного года обеспечивают возмещение лизингодателю не менее 75 процентов стоимости предмета лизинга, независимо от того, предусмотрен ли договором лизинга выкуп предмета лизинга или его возврат лизингодателю;

- 2) оперативный лизинг – лизинг, при котором лизинговые платежи в течение срока лизинга, независимо от его продолжительности, обеспечивают возмещение лизингодателю менее 75 процентов стоимости предмета лизинга и договором лизинга предусмотрен возврат предмета лизинга лизингодателю по истечении срока лизинга;

- 3) возвратный лизинг – финансовый или оперативный лизинг, при котором лизингополучатель в рамках одного договора лизинга является одновременно продавцом (поставщиком) предмета лизинга;

- 4) импортный лизинг – лизинг, при котором лизингодатель и лизингополучатель являются субъектами Республики Беларусь, а продавец (поставщик) предмета лизинга – субъектом другого государства;

- 5) международный (межгосударственный) лизинг – лизинг, при котором лизингодатель и лизингополучатель являются субъектами разных государств;

- 6) экспортный лизинг – международный (межгосударственный) лизинг, при котором лизингодатель и продавец (поставщик) предмета лизинга являются субъектами Республики Беларусь, а лизингополучатель – субъектом другого государства;

- 7) транзитный лизинг – международный (межгосударственный) лизинг, при котором лизингодатель, продавец (поставщик) предмета лизинга и лизингополучатель являются субъектами разных государств [2].

В лизинговой операции участвуют три стороны:

– лизингодатель (физическое или юридическое лицо, которое за счет собственных или привлеченных средств приобретает в собственность имущество, передает его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату во временное пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности);

– лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга принимает предмет лизинга за определенную плату на определенный срок;

– поставщик (продавец) – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает в обусловленные сроки производимое либо закупаемое имущество [4].

Лизинг и аренда имеют множество отличий, основные из которых представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Отличия аренды и лизинга

Отличительный признак	Аренда	Лизинг
1	2	3
Предмет договора	Любые непотребляемые вещи, включая земельные участки и природные объекты	Любые непотребляемые вещи, за исключением земельных участков и природных объектов
Необходимость заключения дополнительных договоров	Требуется только сам договор аренды, содержащий все существенные условия, указанные в законе	Дополнительно требует заключения договора купли-продажи имущества. Также может потребовать заключения дополнительных договоров – договора о привлечении средств, договора залога, гарантии, поручительства и т. д.
Стороны договора	Арендодатель и арендатор	Лизингодатель, лизингополучатель и продавец имущества
Сфера применения	Аренда широко распространена не только в экономике, но и в сферах, которые не относятся к предпринимательской деятельности	Лизинг распространен преимущественно в сфере предпринимательской деятельности
Форма договора	Допускается устная форма договора аренды	Лизинг всегда оформляется исключительно путем заключения письменного договора
Ответственность за капитальный ремонт имущества	По общему правилу капитальный ремонт осуществляет арендодатель	По общему правилу капитальный ремонт осуществляет лизингополучатель
Техническое состояние имущества	В аренду сдается уже имеющееся у арендодателя на праве собственности или другом вещном праве имущество. Нередко арендуются уже бывшие в употреблении объекты	В подавляющем большинстве случаев предметом лизинга является новое имущество
Ответственность за выбор имущества	Предметом аренды выступает имущество, предлагаемое арендодателем. Это имущество, как правило, уже имеется у него в наличии	По общему правилу выбор лизингового имущества и конкретного продавца осуществляет сам лизингополучатель
Срок действия договора	Законом допускается заключение бессрочных договоров аренды	Договор лизинга всегда заключается на определенный его сторонами срок
Последствия истечения срока действия договора	Зачастую арендные договоры не предполагают возможности выкупа арендуемого имущества после истечения срока действия договора аренды	В большинстве случаев договоры лизинга предполагают выкуп имущества лизингополучателем по истечении срока действия договора
Величина арендной платы	Плата по договору аренды, как правило, взимается только за владение и пользование имуществом. Такая плата существенно ниже лизинговых платежей	Плата по договору лизинга превосходит плату по обычному арендному договору, поскольку зачастую включает в себя выкупную стоимость имущества

Основные элементы лизинговой сделки в строительстве:

1) объекты лизинга – любые виды материальных ценностей, которые не используются полностью, не уничтожаются в производственном цикле;

2) субъекты лизинга – стороны, имеющие непосредственное отношение к объекту сделки, их можно разделить на прямых (инвестиционные фонды) и косвенных участников (банки, страховые компании).

Необходимость развития лизинговой деятельности в строительном комплексе обусловлена следующими основными причинами:

– высокой степенью физического и морального износа основных средств всех видов технологического оборудования, парка строительных машин и механизмов;

– значительным снижением инвестиционных возможностей предприятий по причинам, обусловленным инфляционными факторами, снижением уровня амортизационных отчислений в себестоимости строительной продукции, неплатежеспособностью заказчиков;

– высокой и постоянно растущей стоимостью основных строительных средств, машин и механизмов, погрузочно-разгрузочной техники и технологического оборудования, необходимых для возведения строительных объектов и производства строительных конструкций.

**Лизинг и аренда имеют много общего. Однако если детально изучить условия договоров, сравнить условия, на которых компания получает имущество в аренду, то зачастую лизинг в строительстве выгоднее с экономической точки зрения.**

Лизинговый договор в строительстве в большинстве случаев предусматривает переход имущества в собственность арендатора (лизингополучателя) в конце договора, а договор аренды – возврат имущества арендодателю, поэтому платежи по договору лизинга будут больше платежей по договору аренды аналогичного имущества на величину его выкупной стоимости [1].

#### Литература

1. Альтернатива [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://a-brest.by/media/nedvizhimost/lizing-nedvizhimosti-dlya-fizlits-v-belarusi-prostye-otvety-na-neprostyle-voprosy/>. – Дата доступа: 21.10.2022.

2. Википедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Лизинг>. Дата доступа: 21.10.2022.

3. Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31200150>. – Дата доступа: 19.10.2022.

4. Студопедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://studopedia.ru>. – Дата доступа: 20.10.2022.

УДК 339.13

**Немчин А. А.**, студент  
научный руководитель – **Гостева О. В.**, к. э. н., доцент  
Сибирский государственный университет науки и технологий  
имени академика М. Ф. Решетнева,  
г. Красноярск, Российская Федерация

### ЛОГИСТИЧЕСКИЕ СЕТИ – ЦИФРОВИЗАЦИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Логистика является актуальным направлением по сей день, которое помогает людям со всей планеты получать товары в кратчайшие сроки. Данная сфера совершенствуется как технологически, так и интеллектуально.