

Инвестиционный лизинг для финансирования строительства

Голубова О.С., Голубова Н.А.

Белорусский национальный технический университет

Для повышения конкурентоспособности любой организации необходимы инвестиции. Они позволяют развивать, обновлять производство, служат импульсом к совершенствованию продуктов (товаров, работ, услуг). Наиболее актуальной в настоящее время является проблема источников финансирования инвестиционной деятельности организаций. Отсутствие, сокращение собственных средств для инвестирования выступает серьезным препятствием для получения заемных инвестиций. Инвестору зачастую очень сложно предоставить что-либо в залог, под гарантию возврата полученных на инвестирование средств. Вариантом решения вопроса привлечения средств может выступить инвестиционный лизинг.

Лизинг (англ. leasing от англ. to lease — сдать в аренду) — вид финансовых услуг, форма кредитования при приобретении основных средств. Основной функцией лизинга является финансовая. Одним из преимуществ лизинга перед кредитом является гибкость лизинговых схем финансирования, отсутствии системы залога и поручительства.

Инвестиционный лизинг — относительное новое явление в экономике Республики Беларусь. Традиционно лизинг использовался для приобретения оборудования и транспортных средств.

Лизинг недвижимости означает реализацию уже готовых построенных объектов с использованием лизинговых схем. Инвестиционный лизинг для финансирования строительства — вид финансовых услуг, форма кредитования при создании объектов недвижимости. В рамках данного вида деятельности лизинговые компании поддерживают возведение (включая строительство, поставку материалов и оборудования, монтажные работы, ввод в эксплуатацию) объектов недвижимости. В отличие от других видов лизинга инвестиционный лизинг предполагает длительный инвестиционный цикл реализации проекта строительства и его эксплуатации.

Организации-лизингодатели оказывают услуги комплексной реализации проектов, предлагая инвестиционный лизинг «под ключ», начиная от выбора места для строительства, заканчивая вводом в эксплуатацию нового объекта. Для оформления договора по инвестиционному лизингу от лизингополучателя требуется, как правило, свидетельство того, что он свободен от каких бы то ни было, обязательств перед кредиторами, необходим бизнес-план и минимальный взнос в размере пятой части от суммы договора.

Организационная система инвестиционного лизинга для финансирования строительства базируется на заключении комплекса договоров:

1. Договор лизинга между лизингодателем и лизингополучателем, по которому предусматривается финансовый лизинг с последующим выкупом объекта недвижимости лизингополучателем. Основные нюансы договора - это сумма сделки, сроки, валюта и ставка лизингодателя.

Система взаимодействия сторон при использовании инвестиционного лизинга представлена на рисунке 1.

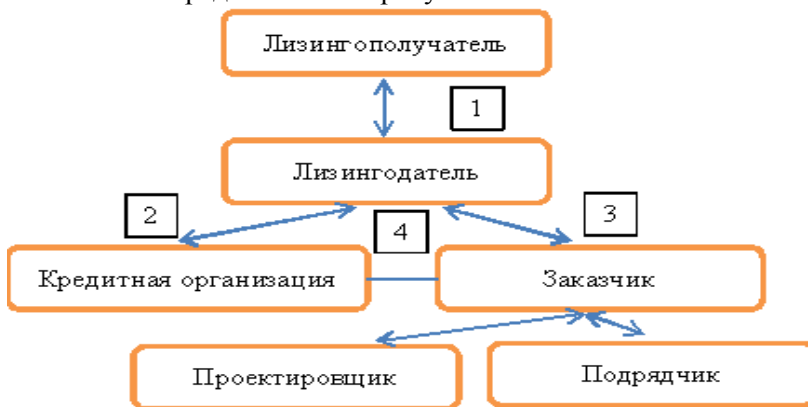


Рисунок 1. Система взаимодействия сторон при использовании инвестиционного лизинга

2. Кредитный договор между лизингодателем и кредитной организацией на получение кредита под строительство объекта.

3. Договор с заказчиком на возведение и последующую куплю-продажу объекта недвижимости заказчиком лизинговой компании.

Заказчик самостоятельно заключает договора на проектирование, строительство и берет на себя обязательство возведения объекта.

4. Финансирование кредитной организацией деятельности заказчика по строительству объекта.

Инвестиционный лизинг позволяет финансировать строительство объектов, опираясь на юридические аспекты разделения права собственности и права пользования. В отличие от ипотеки и кредитования весь период действия договора лизинга объект лизинга является собственностью лизингодателя, что является гарантией выполнения обязательств лизингополучателем.

В отличие от кредитных операций за лизингодателем сохраняется право собственности на объекты недвижимости и это является значительно большей гарантией для инвесторов, чем использование схемы залога, ипотеки, поручительства.

Инвестиционный лизинг имеет ряд особенностей. Реализация проекта строительства с лизинговым финансированием состоит из нескольких стадий: проектирование, строительство, установка оборудования, пусконаладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию. Период действия договора лизинга охватывает и эксплуатационную стадию, когда лизингополучатель, получая доходы от эксплуатации объекта лизинга, получает возможность рассчитаться с лизингодателем и выкупить объект недвижимости.

Для обеспечения трехсторонности сделки лизинга лизингодателю необходимо приобрести указанный лизингополучателем объект недвижимости у заказчика. Поэтому первоначальная стоимость объекта недвижимости формируется на балансе заказчика объекта строительства. При необходимости лизингодатель может осуществлять инжиниринговые услуги, осуществлять технический надзор за ходом реализации объекта строительства.

Для того, чтобы обеспечить обязательность приобретения объекта недвижимости лизингополучателем, требуется уже на первом этапе заключить предварительный договор.

Обязанность лизингополучателя оплачивать лизинговые платежи возникает с момента передачи в лизинг объекта недвижимости по завершении государственной регистрации права собственности лизингодателя. Этим договор лизинга существенно отличается от договора кредитования, так как оплата лизинговых платежей начина-

ется при использовании объекта недвижимости, а не на этапе его возведения, что раскрывает одно из основных преимуществ лизинга: расчеты по лизингу осуществляются при эксплуатации объекта, когда есть возможность получать доходы от эксплуатации объекта недвижимости.

Инвестиционный лизинг увязывает в единое целое интересы всех трех сторон:

- для лизингополучателя – это решение проблемы инвестирования средств в строительство объектов недвижимости;

- для лизингодателя – это расширение сферы его услуг, возможность получения доходов от развития своей сферы деятельности;

- для заказчика – это возможность расширить сферу своей профессиональной деятельности по строительству объектов недвижимости. Это же относится и к деятельности проектных и строительных организаций

В то же время недостаточность теоретической проработки данного вопроса выступает сдерживающим фактором в развитии инвестиционного лизинга в Республике Беларусь.

Однако мировой опыт и учет экономических интересов всех сторон сделки свидетельствуют о перспективах развития этого вида деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Инвестиционный лизинг. Д. Ерошонок, С. Меньшиков. // Корпоративный журнал «Газпром» № 9 2010г. Стр. 36-39