

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кредит на строительство жилья по системе стройсбережений [Электронный ресурс] // Сайт ОАО «АСБ-Беларусбанк». – 2014. – Режим доступа: [http://belarusbank.by/ru/fizicheskim\\_licam/kredit/financing/28346](http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/kredit/financing/28346). – Дата доступа: 28.02.2015.
2. Система строительных сбережений [Электронный ресурс] // Сайт ОАО «АСБ-Беларусбанк». – 2014. – Режим доступа: [http://belarusbank.by/ru/fizicheskim\\_licam/vklad\\_v\\_sisteme\\_stroitelnyh\\_sberezheniy-](http://belarusbank.by/ru/fizicheskim_licam/vklad_v_sisteme_stroitelnyh_sberezheniy-). – Дата доступа: 02.03.2015.
3. Кредит на строительство жилья по системе стройсбережений от «Беларусбанк»// Информационный портал [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа: [http://myfin.by/bank/belarusbank/kredity/prod\\_id/592-](http://myfin.by/bank/belarusbank/kredity/prod_id/592-). – Дата доступа: 07.03.2015.
4. Информация о кредите на недвижимость [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: <http://infobank.by/1866/ItemID/1810/default.aspx->. – Дата доступа: 09.03.2015.
5. Кредитование в Белинвестбанке [Электронный ресурс] // Сайт банка «Белинвестбанк». – 2014. – Режим доступа: [http://www.belinvestbank.by/private-clients/lending/loans\\_to\\_finance\\_real\\_estate.php-](http://www.belinvestbank.by/private-clients/lending/loans_to_finance_real_estate.php-). – Дата доступа: 15.03.2015.
6. Финансирование недвижимости в Приорбанке-кредит на жилье и покупку дома [Электронный ресурс] // Сайт банка «Приорбанк». – 2014. – Режим доступа: [https://www.priorbank.by/r/retail/loan/real\\_estate\\_loan/-](https://www.priorbank.by/r/retail/loan/real_estate_loan/-). – Дата доступа: 16.03.2015.
7. Кредит на покупку жилого помещения в Белагропромбанке [Электронный ресурс] // Сайт банка «Белагропромбанк». – 2014. – Режим доступа: [http://www.belapb.by/rus/natural/credits/property/house\\_purchase/-](http://www.belapb.by/rus/natural/credits/property/house_purchase/-). – Дата доступа: 16.03.2015.
8. Кредит на покупку и строительство жилья по программе «Строим дом вместе» в банке «БПС-Сбербанк» [Электронный ресурс] // Сайт банка «БПС-Сбербанк». – 2014. – Режим доступа: <http://www.bps-sberbank.by/bank/ru.personal.credits.realestate.stroimdom.html->. – Дата доступа: 17.03.2015.

УДК:336.717.061:336.648

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЛИЗИНГА  
КАК МЕТОДА КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.  
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИЗИНГОВОЙ ФОРМЫ КРЕДИТОВАНИЯ**

**Р.Д. САРВАРИ***(Представлено: канд. экон. наук, доц. С.В. ИЗМАЙЛОВИЧ)*

*Лизинг рассмотрен как возможная форма кредитования жилья в Республике Беларусь. Выявлены основные преимущества и недостатки данной формы кредитных отношений и перспективность данного метода в условиях белорусского кредитного рынка. Представлен зарубежный опыт лизинга как метода кредитования. Рассмотрены лизинговые формы отношений на примере стран: США, Англия, Франция, Германия, Япония.*

Изменения экономических условий хозяйствования вызывают необходимость внедрения новых методов обновления материально-технической базы и модификации основных фондов различных отраслей деятельности. Автор полагает, что одним из таких методов можно считать лизинг.

Рассматривая лизинг как метод кредитования в Республике Беларусь рациональной, по нашему мнению, является необходимость рассмотрения определения данного понятия.

**Лизинг** – это долгосрочная аренда имущества с последующим правом выкупа [1].

Лизинг предусматривает амортизацию имущества, что со временем снижает его стоимость. Так что к концу договора предмет лизинга может перейти во владение лизингополучателя без существенных доплат.

На наш взгляд, для того, чтобы в полной мере понять суть лизинга, целесообразным является рассмотрение зарубежного опыта применения данной формы кредитных отношений. Автор полагает, что с полным основанием основоположником современного лизинга как метода кредитования можно считать США. Данное государство первым среди развитых стран стало использовать лизинг в качестве средства сбыта оборудования и финансирования инвестиционных проектов. Выполненные исследования позволили выявить четыре этапа становления лизинга в данной стране: первый – 1952–1962 гг.; второй – 1963–1975 гг.; третий – 1976–1986 гг.; четвертый – 1987 г. до нашего времени [2].

Данные этапы характеризуются структурными изменениями в нормах кредитования посредством лизинга и расширением лизинговых отношений на внутреннем рынке.

В ФРГ первые лизинговые фирмы появились в начале шестидесятых годов. Наибольшее распространение получили сделки прямого финансового и косвенного лизинга. Из-за высоких цен на лизинговые услуги посреднические фирмы не участвовали в сделках лизинга, последние носили двухсторонний характер – между лизингодателем и лизингополучателем.

В этот же период, что и в ФРГ, лизинг стал внедряться во Франции, в основном это были сделки по движимому имуществу. Принятый лишь в 1966 г. Закон о лизинге предусматривал взимание налогов: на уступку прав требования на оборудование при перепродаже арендатору (налог исчислялся от стоимости оборудования в момент уступки); на уступки прав третьему лицу; на добавленную стоимость (на разницу между стоимостью по балансу и ценой уступки) [3].

Для Германии процесс развития лизинговых отношений характерен активным образованием специализированных лизинговых компаний и дочерних фирм, непосредственных производителей объектов лизинга (фирмы «продюценты арендодатели»). Деятельность последних регулировалась торговым кодексом, поэтому налоговые льготы на них не распространялись. В этот период промышленные предприятия под влиянием научно-технического прогресса начали серьезное обновление производственных активов, повысили требования к долговечности и качеству оборудования. Лизингом стали считаться соглашения, отвечающие четырем условиям: срок контракта должен соответствовать 40–80% экономического срока службы оборудования; стоимость опциона на покупку должна соотноситься со стоимостью имущества на момент реализации опциона; периодические платежи за возобновляемый срок договора должны быть минимальными (если договор пролонгирован); если предметом сделки является специальное оборудование, необходимое только пользователю, то собственником такого оборудования будет считаться пользователь.

В конце 80-х годов в Японии, одной из высокоразвитых в экономическом отношении стран, получают распространение специализированные проблемные центры и учреждения по генерации оригинальных идей и технологических решений, которые, в свою очередь, становились базой для крупномасштабных программ или проектов. Техническое оснащение таких центров в подавляющем большинстве случаев осуществлялось путем лизинга, что снижало затраты на НИОКР на начальной стадии [4]. Лизингодателями при этом выступали фирмы-разработчики и производители той отрасли, которая была намерена внедрять новые технические идеи. В договор лизинга в обязательном порядке входило понятие «устарелости», характерное для Японии. Лизинг давал возможность адаптировать нововведения посредством замены непригодного объекта лизинга новым объектом с более прогрессивными параметрами.

Возвращаясь к самому процессу лизинга как формы кредитования, автор считает целесообразным отметить, что в европейских странах сами владельцы имущества, предоставляемого в лизинг, редко выступают в роли лизингодателей, так как это особая сфера деятельности, требующая специальных навыков, опыта, владения сложным комплексом юридических, финансовых, бухгалтерских и других вопросов. Обычно в роли лизингодателя выступает специализированная лизинговая фирма-посредник, которой фирма-изготовитель поручает ведение всех лизинговых операций со своим оборудованием.

Рассматривая юридическую сторону лизинговых отношений, автор пришел к выводу, что в большинстве стран, в том числе США, отсутствует специальное законодательство, регулирующее лизинговые сделки. Отношения, вытекающие из договора лизинга, регулируются общими положениями гражданского и торгового права, определяющими отношения сторон при передаче имущества во временное пользование, налоговым законодательством, в котором регламентированы амортизационные и налоговые льготы, и порядок бухгалтерского учета. Главную роль в этих странах играет лизинговая и судебная практика [5].

По-разному решается во многих странах и вопрос о субъектах лизинговых отношений. Так, во Франции лизинговые сделки могут осуществлять банки и связанные с ними специализированные финансовые организации. В Бельгии заниматься лизингом могут только организации, получившие специальное разрешение Министерства экономики. В Италии лизингодатель должен иметь определенный размер капитала. В США получили распространение четыре вида лизинговых компаний: банки или их отделения, специализированные отделения по лизингу фирм-производителей техники; независимые лизинговые фирмы; другие организации (страховые, брокерские, инвестиционные и др.) [6].

Лизинг за рубежом в настоящее время рассматривается как новая дополнительная система перспективного финансирования, которой охвачены арендные отношения, элементы кредитного финансирования под залог, расчеты по долговым обязательствам.

Актуальность развития лизинга в Республике Беларусь обусловлена значительной физической изношенностью производственных основных фондов, наличием морально устаревшего оборудования, низкой эффективностью его использования и др. Одним из вариантов решения этих проблем может быть лизинг, который объединяет все элементы внешнеторговых, кредитных и инвестиционных операций.

Лизинговая операция выгодна всем участвующим: одна сторона получает кредит, который выплачивает поэтапно, и нужное оборудование; другая сторона гарантию возврата кредита, так как объект ли-

зинга является собственностью лизингодателя или банка, финансирующего лизинговую операцию, до поступления последнего платежа [7].

Однако лизинговые операции могут стать для Беларуси не только методом решения проблемы обновления материально-технической базы предприятия. Мы полагаем, что лизинг по праву можно считать полноценным источником кредитования жилья для населения Республики Беларусь.

Лизинг за рубежом в настоящее время рассматривается как новая дополнительная система перспективного финансирования, которой охвачены арендные отношения, элементы кредитного финансирования под залог, расчеты по долговым обязательствам.

Подтверждением данному суждению служит указ № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности», который вступил в силу 1 сентября 2014 года в Республике Беларусь. Он предусматривает возможность передачи в лизинг ликвидного имущества (квартиры, автомобиля и пр.) физическим лицам.

Но, не смотря на всю привлекательность данного документа, он нуждается в определенных юридических поправках и дополнениях. К таким поправкам можно отнести освобождение от уплаты НДС. Включение этого налога при передаче физическому лицу жилья в лизинг увеличит платежи и сделает этот инструмент финансирования неконкурентоспособным по сравнению с кредитованием.

Для полноценного анализа лизинговых операций как инструмента кредитования жилья мы рассмотрели отличительные черты лизинга от банковского кредитования. К ним можно отнести следующее:

1. По лизинговому договору до полной выплаты, причитающейся по договору суммы, собственником квартиры будет компания, предоставившая услугу. Это кажется, на первый взгляд, большим минусом. Но, гарантированный возврат инвестированных средств (сданная в лизинг квартира) позволяет лизинговым компаниям предъявлять к лизингополучателю пониженные требования. Не требуется поручительства третьих лиц, договор можно быстро оформить и сразу получить жилье в пользование, например, в отличие от долевого строительства.

2. Оказавшись вдруг несостоятельным до выполнения обязательств перед лизингодателем, вы рискуете потерять жилье вместе с вложенными в квартиру деньгами. Как правило, по лизинговому договору, в случае его расторжения, требовать возврата оплаченных денег физическое лицо не может, т. к. пользуется жильем. Но «дольщики» могут попасть в еще более безнадежную ситуацию, рискуя в долготереть и деньги, и надежду вообще получить жилье.

3. При приобретении недвижимости в лизинг, как правило, вносится авансовый платеж, который составляет 20–30% от стоимости сделки. Оставшаяся сумма вносится ежемесячно в размере и в сроки, оговоренные в договоре финансовой аренды. В сумму платежей входит возмещение стоимости квартиры, плата за пользование предметом аренды и вознаграждение, предназначенное лизингодателю [8].

Согласно мнению руководителя агентства недвижимости «Твоя столица. Новостройцентр» развитие жилищного лизинга во многом зависит от стоимости кредитных ставок. Лизинговые компании пользуются ресурсами иностранных инвесторов, а значит, они могут заключать договора, лизинговые, в том числе, в валюте или в привязке к ней. Но процентные ставки по иностранным валютным ресурсам ниже, чем в местной валюте. Если законодательные ограничения по кредитованию физических лиц в валюте будут сняты, интерес людей к лизинговым схемам заметно возрастет [9, 10].

Проведя анализ данных интернет-источников, автор пришел к выводу, что имеет место существование лизинговых рисков, которые могут стать камнем преткновения при покупке жилья с помощью данного вида кредитования. К данным рискам можно отнести следующее [11]:

1. Основное преимущество лизинговых сделок по недвижимости – относительно дешевые валютные кредиты. Но не исключено, что государство может со временем запретить или ограничить их привлечение.

2. Если в лизинговую сделку привлекаются валютные кредиты, то одновременно с выигрышем по низкой ставке покупатель рискует. Курс растет ежедневно без гарантий его стабильности.

3. Недвижимость по лизингу подразумевает долгосрочные сделки. Учитывая низкую кредитоспособность и большую стоимость жилья, компании рассматривают срок в 15 лет. Далеко не у всех лизинговых фирм есть возможность выдавать гражданам такие длинные деньги. Если лизингодатель собирает привлечь банковские кредиты, максимальный срок которых 8 лет, то покупатель может столкнуться с очень жесткими временными рамками.

4. Приобретая квартиру в лизинг, покупатель не является ее полноправным владельцем. Она до момента выплаты полной стоимости принадлежит лизингодателю. Из этого возникает невозможность прописаться в ней самому и прописать своих ближайших родственников. До момента полного выкупа также откладываются сделки по этой недвижимости.

5. Приобретаемая на условиях лизинга квартира может быть предметом залога. В случае нарушения определенных договором условий оплаты, лизингодатель может забрать ее себе или предать банку, если под недвижимость брался кредит.

Таким образом, не смотря на достаточную привлекательность лизинга как механизма кредитования жилья в Республике Беларусь, мы не можем в полной мере полагаться на данный метод покупки жилья населением нашей страны. Тем более, как уже отмечалось ранее, существуют определенные условия, которые, по нашему мнению, нуждаются в доработке. В их число, безусловно, входит отмена НДС по лизинговому договору для физлиц. Также к минусам можно отнести то, что недвижимости в стадии строительства не является объектом лизинга. Данный факт существенно затрудняет лизинг строящегося жилья.

Подводя итог, можем отметить тот факт, что лизинг, безусловно, является прямой альтернативой жилищных и ипотечных кредитов. Таковые в большинстве случаев пока что оказываются доступнее, чем лизинговые выплаты. Поэтому, по нашему мнению, для того, чтобы лизинг стал первоочередным методом кредитования жилья в нашей стране, для начала необходимо внести изменения в механизм налогообложения при данном методе кредитования.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Квартира в лизинг дешевле, но не своя [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: [http://naviny.by/rubrics/economic/2014/09/15/ic\\_articles\\_113\\_186747/+window.location.href/](http://naviny.by/rubrics/economic/2014/09/15/ic_articles_113_186747/+window.location.href/). – Дата доступа: 10.04.2015.
2. Temin, P. Inside the business: historical perspectives on the use of information / P. Temin. – Chicago : UChP, 1991. – 260 p.
3. Красавина, Л.Н. Финансовая и денежно-кредитная система Франции / Л.Н. Красавина. – М. : Финансы, 1978. – 119 с.
4. Артемьев, И.Е. Рынки технологий в мировом хозяйстве / И.Е. Артемьев. – М. : Наука, 1992. – 218 с.
5. Зарубежный опыт развития лизинга [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: <https://forindustry.wordpress.com/2010/04/29/zarubejnyy-opyt-razvitiya-lizinga/?blogsub=confirming#subscribe-blog>. – Дата доступа: 23.05.2015.
6. Практика федерального лизинга : слушания в Палате представителей – Вашингтон, 1976. / пер. с англ. – М. : МГИМО, 1984. – 262 с.
7. Краткий обзор рынка лизинговых операций в РБ [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: <http://infobank.by/369/default.aspx>. – Дата доступа: 07.04.2015.
8. Как работает потребительский лизинг [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: [http://naviny.by/rubrics/economic/2014/09/15/ic\\_articles\\_113\\_186747/](http://naviny.by/rubrics/economic/2014/09/15/ic_articles_113_186747/). – Дата доступа: 12.04.2015.
9. Нацбанк защитит граждан, купивших жилье в лизинг [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2015. – Режим доступа: <http://www.nest.by/news/2015-01-06/natsbank-zashchitit-grazhdan-kupivshikh-zhile-v-lizing->. – Дата доступа: 14.04.2015.
10. Покупка квартиры в лизинг. Механизм, преимущества, недостатки [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: <http://www.pro-n.by/news/latest/5351/>. – Дата доступа: 20.04.2015.
11. Лизинг для физлиц может стать реальной альтернативой долгосрочным кредитам – Эксперт [Электронный ресурс] // Информационный портал. – 2014. – Режим доступа: [http://www.belta.by/ru/all\\_news/economics/Lizing-dlja-fizlits-v-Belarusi-mozhet-stat-realnoj-alternativoj-dolgosrochnym-kreditam---ekspert\\_i\\_680544.html-](http://www.belta.by/ru/all_news/economics/Lizing-dlja-fizlits-v-Belarusi-mozhet-stat-realnoj-alternativoj-dolgosrochnym-kreditam---ekspert_i_680544.html-). – Дата доступа: 02.05.2015.

УДК 336.226.44

#### МЕТОДЫ ЗАЩИТЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ЗА РУБЕЖОМ И ИХ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ

**В.А. АНТОНЕНКО**

*(Представлено: д-р экон. наук, доц. В.В. БОГАТЫРЕВА)*

*Рассмотрена система мероприятий по защите окружающей среды и результаты данных методов. Отражены необходимость изучения зарубежного опыта в вопросах экологического налогообложения и применение рыночных механизмов экологической политики в Республике Беларусь.*

В настоящее время Европейский союз является наимоощнейшим механизмом влияния на мировую экологическую политику. Нынешний Европейский союз – это единоличная из всех ныне имеющих групп государств, возникших в процессе региональной экономической и экологической интеграции, которая максимально близка к стадии абсолютной интеграции.

Тенденции к загрязнению окружающей среды, наблюдаемые в странах ЕС, вынуждают задуматься над такими сложными и важными вопросами, как формирование экологической политики в целях восстановления и сохранения природной среды Европы. Подразумевается, что в Проекте Конституции ЕС,