

УДК 330.322
ББК 65.263.111
К 21

Е.Е. Кардава

Кандидат экономических наук, доцент, заведующая кафедрой экономики Белореченского филиала Адыгейского государственного университета, г. Белореченск. Тел.: (918) 459 84 17, e-mail: elenakardava@rambler.ru

РАЗВИТИЕ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

(Рецензирована)

Аннотация. В статье приведены ключевые параметры развития рынка лизинговых операций в РФ; отмечено, что по своей природе механизм лизинга объектов недвижимости схож с процедурой лизинга оборудования либо транспортных средств, показано, что эффективным механизмом, способствующим развитию лизинговых отношений в сфере недвижимости, может явиться государственно-частное партнерство; представлены схемы государственно-частного партнерства, основанные на использовании механизма лизинга объектов недвижимости.

Ключевые слова: лизинг, лизинг объектов недвижимости, лизингодатель, лизингополучатель, государственно-частное партнерство, концессионные соглашения, девелопмент.

E.E. Kardava

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of Economics Department of Belorechensk Branch of Adyghe State University, Belorechensk. Ph.: (918) 459 84 17, e-mail: elenakardava@rambler.ru

LEASING OPERATIONS DEVELOPMENT IN REAL ESTATE IN THE PUBLIC-RELATION PARTNERSHIP MECHANISM

Abstract. The paper presents the key parameters of the leasing operations development in Russia. It notes the similarity of leasing mechanism properties with the procedure of leasing equipment or vehicles. The author shows that a public-private partnership can be the effective mechanism for promoting the development of leasing relations in real estate. The scientific article represents diagrams of public-private partnership based on the use of leasing real estate.

Keywords: leasing, real estate leasing, the lessor, the lessee, public-private partnerships, concession agreements, development.

Использование лизинга становится все более актуальной формой обеспечения потребности экономических субъектов в инвестиционных ресурсах в условиях кардинального обновления материально-технической базы национальной экономики, обусловленной необходимостью реализации инновационной парадигмы ее развития.

В условиях роста российской экономики и высокого уровня изношенности основных фондов в стране формируется огромный инвестиционный спрос для обновления и расширения произ-

водства. В мировой практике именно лизинг является одним из важнейших источников финансирования обновления и расширения основных фондов. Так, доля лизинга в объеме инвестиций в основной капитал в странах с развитой экономикой составляет 20—30%, тогда как в современной отечественной практике — менее 15% [1]. Тем не менее, тенденции последних лет позволяют с большой долей оптимизма оценить развития отечественного рынка лизинга, о чем свидетельствуют данные, приведенные в таблице 1.

Таблица 1

Ключевые параметры развития рынка лизинговых операций в РФ [2]

Показатель	2007 г.	2009 г.	2011 г.	2013 г.
Объем нового бизнеса (млрд р.)	997,5	315	1300	1300
Стоимость предметов лизинга по новым заключенным сделкам (млрд р.)	—	180	741	783
Объем полученных лизинговых платежей (млрд р.)	294	320	540	650
Объем профинансированных средств (млрд р.)	537	154	737	780
Совокупный лизинговый портфель (млрд р.)	1202	960	1860	2900
Доля лизинга в ВВП (%)	3	0,8	2,3	1,9

Оценивая предметную структуру лизинговых операций, отметим, что основная доля рынка по объему заключенных сделок в настоящее время приходится на сегменты железнодорожной

техники, грузового автотранспорта, а также строительной техники. Динамике изменения удельного веса этих ключевых секторов отечественного рынка лизинга иллюстрирует рисунок 1.

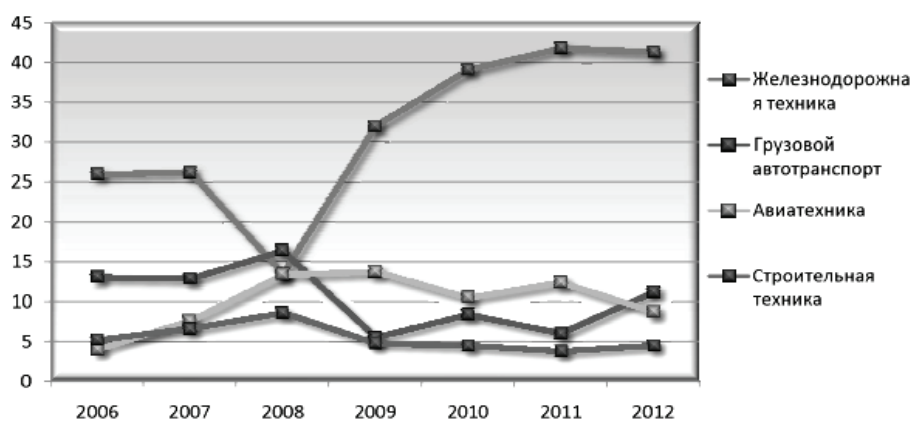


Рисунок 1. Секторальная структура отечественного рынка лизинга в 2006—2012 гг. (%) [3]

При этом, в отличие от зарубежных государств, в отечественной практике крайне невысок удельный вес такого

сегмента лизингового рынка как лизинг недвижимости (рисунок 2).

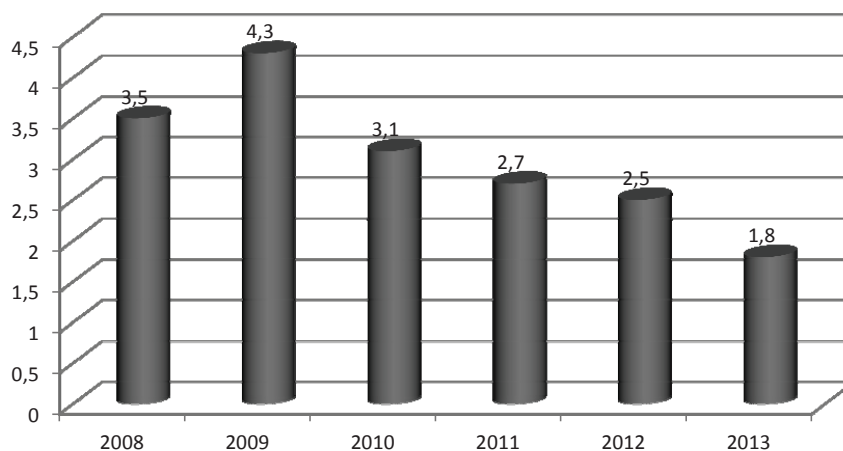


Рисунок 2. Удельный вес сектора недвижимости на российском рынке лизинга (%) [4]

Отметим, что по своей природе механизм лизинга объектов недвижимости схож с процедурой лизинга оборудования либо транспортных средств. Сторонами договора лизинга являются лизингодатель (арендодатель) и лизингополучатель (арендатор). По договору лизинга арендодатель обязуется приобрести имущество у указанного лизингополучателем лица и предоставить его лизингополучателю во временное владение и пользование, а лизингополучатель обязан принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном договором, выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, предусмотренные договором, по окончании срока действия которого возвращает предмет лизинга (если иное не предусмотрено договором) или приобретает его в собственность.

При этом договор лизинга недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации, причем в отличие от просто договоров аренды зданий и сооружений — вне зависимости от срока, на который имущество передается в лизинг. Соответственно, договор лизинга вступает в силу лишь с момента его государственной регистрации. По мнению специалистов, формализм процедуры государственной регистрации и сложность его оформления негативно сказываются на популярности формы лизинга недвижимости в отечественных условиях [5].

В отечественной практике в подавляющем большинстве случаев используется схема, в соответствии с которой лизинговая компания приобретает объект недвижимости и одновременно оформляет право на землю под ним, после чего земля и здание передаются лизингополучателю. Но земля не может быть предметом лизинга по закону. В таком случае можно либо оформлять смешанный договор аренды земли, либо заключить отдельно договор аренды и договор лизинга [6].

Также спорным является вопрос о возможности приобретения в лизинг объектов незавершенного строительства, сущность которых не подпадает под требования ст. 3 Федерального закона №164-ФЗ, определяющей,

что «предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности».

Отметим, что у ряда ближайших соседей РФ имеется положительный опыт развития лизинга объектов недвижимости. Так, в частности, доля сектора недвижимости на лизинговом рынке Белоруссии составляет порядка 20% от его общего объема. Это связано не в последнюю очередь с законодательно закрепленной возможностью переоценки недвижимости по результатам года. Таким образом устраняется одно из существенных противоречий — несоответствие балансовой стоимости актива и его рыночной оценки.

Кроме того, по нашему мнению, эффективным механизмом, способствующим развитию лизинговых отношений в сфере недвижимости, может явиться государственно-частное партнерство, подразумевающее передачу возводимого объекта недвижимости в лизинг частному партнеру, возводящему данный объект по заказу и под гарантии государства.

В этой связи отметим, что интерес к взаимовыгодному сотрудничеству между государством и бизнесом возник достаточно давно. Так, первое концессионное соглашение появилось во Франции в 1552 г. Государственно-частное партнерство в концессионной форме использовалось многими странами, в том числе и Россией, на рубеже XIX—XX вв., особенно при строительстве железных дорог [7].

Обобщая выводы исследований крупнейших специалистов в сфере анализа особенностей реализации механизма государственно-частного партнерства, можно отметить ключевые преимущества данной формы интеграционного взаимодействия [8]:

— повышение социальной ответственности бизнеса;

— объединение ресурсов бизнеса и государства;

- разделение прибыли и рисков;
- повышение эффективности использования бюджетных средств.

Ф. Годе дает, на наш взгляд, наиболее полное определение термину «государственно-частное партнерство», трактуя его как форму долгосрочных договорных отношений, возникающих между государственным ведомством — заказчиком и частнопредпринимательской структурой для привлечения финансовых ресурсов на строительство и реконструкцию, эксплуатацию и содержание инфраструктурного объекта, а также на оказание услуг, которые, как исторически сложилось, отнесены к компетенции государственного сектора [9].

Каждый из участников партнерства преследует свои цели. Государство может выступать как в роли носителя общественно значимых интересов и исполнять целеполагающую и контрольную функции, так и в роли участника хозяйственного оборота и быть заинтересованным в эффективности общих результатов проекта и в обеспечении собственного коммерческого эффекта. Частный партнер преследует цель максимизации прибыли, т.е. коммерческий интерес. В связи с этим в сегменте коммерческих интересов между партнерами вполне уместен торг о возможном разделе возникающих прибылей и рисков, о характере делегируемых правомочий и условиях их передачи и использования [10].

Сотрудничество между государственными учреждениями и частными предприятиями и организациями развивается в современной России около двадцати лет. Первый в России закон, касающийся отношений в области государственно-частного партнерства, — Федеральный закон №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» — был принят в 2005 г. Названный закон ограничивает количество возможных схем реализации государственно-частного партнерства, поскольку предусматривает только один вариант его реализации, в соответствии с которым по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется

за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением недвижимое имущество, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту). В свою очередь, концедент обязуется предоставить концессионеру права владения и пользования объектом на срок, установленный этим соглашением [11].

В сравнении с зарубежными странами в России государственно-частное партнерство менее развито вследствие неготовности государства передавать социально значимые объекты в управление частному бизнесу. Следует отметить отсутствие механизма контроля объектов, переданных в частные руки и неразвитость законодательной базы. Перечень проектов, включаемых в схему концессии, определяется постановлением Правительства РФ о предоставлении госгарантий компаниям, участвующим в строительстве объектов государственной инфраструктуры [12].

Однако до сих пор на федеральном уровне нет общепринятого правового определения понятия государственно-частного партнерства, несмотря на то, что этот термин применяется в различных нормативных правовых актах. Региональное законодательство в этом вопросе продвинулось дальше. На сегодняшний день в большинстве субъектов Российской Федерации приняты законы, регулирующие государственно-частное партнерство.

Отметим, что государственно-частное партнерство подразумевает не только объединение финансовых ресурсов, но и управленческих функций. Следовательно, управляющее воздействие смогут оказывать как федеральные, региональные, муниципальные органы управления, так и инвесторы.

Опыт стран с развитой рыночной экономикой по реализации проектов государственно-частного партнерства позволяет выделить следующие отличительные признаки данного института [13]:

- длительность сроков действия соглашений о партнерстве, обычно

создаваемых под конкретный проект, который должен быть завершен к определенному сроку;

— специфические формы финансирования проектов (частные инвестиции, дополненные государственными финансовыми ресурсами);

— специфические формы распределения ответственности между партнерами (государство устанавливает цели проекта с позиции интересов общества и определяет стоимостные и качественные параметры, а частный партнер берет на себя оперативную деятельность на разных стадиях проекта);

— взаимоотношения сторон носят равноправный характер;

— стороны государственно-частного партнерства должны иметь общие цели и четко определенный государственный интерес;

— взаимоотношения сторон должны быть зафиксированы в официальных документах;

— стороны должны распределять между собой расходы и риски, а также участвовать в использовании полученных результатов.

Необходимо отметить, что в ряду наиболее распространенных схем государственно-частного партнерства значительное место принадлежит подходам, основанным на использовании механизма лизинга (таблица 2).

Таблица 2

Схемы государственно-частного партнерства, основанные на использовании механизма лизинга объектов недвижимости [14]

Схема партнерства	Содержание схемы
LDO (lease — develop — operate)	Частный бизнес берет в лизинг принадлежащий государству объект недвижимости, занимается его модернизацией и осуществляет управление этим объектом на основании заключенного с государством договора. При этом бизнес не обязан по истечении срока договора возвращать объект государству.
BLOT (build — lease — operate — transfer)	Частный бизнес осуществляет по заказу государства строительство объекта недвижимости, Затем он продает объект государству и берет его в лизинг, по истечении срока которого передает объект собственнику.
Обратный BLOT	Государство осуществляет строительство объекта недвижимости и передает его в лизинг частному бизнесу, который по окончании срока договора приобретает объект в собственность.
BOLB (buy — own — lease back)	Частный бизнес осуществляет строительство объекта недвижимости и продает его государству при условии передачи его в лизинг данной компании.
BLTM (build — lease — transfer — maintain)	Частный бизнес осуществляет строительство объекта недвижимости за счет собственных средств, а государство берет объект в лизинг с последующим получением права собственности на него.
LROT (lease — renovate — operate — transfer)	Частный бизнес осуществляет модернизацию объекта недвижимости, принадлежащего государству, и осуществляет оперативное управление им; после истечения срока контракта объект остается в собственности государства.

При этом важнейшая роль лизинга в механизме государственно-частного партнерства обуславливается следующими обстоятельствами [15]

Возвратность бюджетных средств и принцип их реинвестирования. При этом устанавливаемая государством минимальная процентная ставка за использование лизинговых ресурсов защищает бюджетные средства от инфляции.

Мультипликативный налоговый эффект, который достигается в про-

цессе использования лизинговых инвестиций. Финансирование лизинга запускает цикл оплаты налогов, затем лизинговые платежи возвращаются, реинвестируются, и возникает новый цикл оплаты налогов.

Строго целевое использование лизинговых инвестиций. Лизинг гарантирует сохранность и контроль целевого использования, а также возвратность государственных средств. Во время действия договора лизинга собственником предмета лизинга является лизинговая

компания, а постановка предмета лизинга на баланс лизинговой компании позволяет контролировать выделенные средства.

При этом зачастую использование механизма государственно-частного партнерства на основе использования лизинговых схем в отношении объектов недвижимости зачастую принимает форму девелопмента данной недвижимости. В этой связи отметим, что в соответствии с определением, которое предлагает словарь «Недвижимость: землеустройство; градостроительство; экономика» девелопмент представля-

ет собой процесс развития территории и подготовки земель и объектов с целью их нового использования. [16] При этом девелопмент проецирует реакцию рынка недвижимости на возникающие в обществе потребности, удовлетворение которых обеспечивается профессиональной деятельностью по организации качественного преобразования недвижимости, влекущего возрастание ее стоимости [17]. Большинство исследователей предлагают рассматривать девелопмент в виде алгоритма, состоящего из нескольких этапов (рисунок 2).



Рисунок 2. Концептуальная схема процесса девелопмента недвижимости в рамках государственно-частного партнерства [18]

Таким образом, развитие лизинговых отношений в сфере недвижимости в рамках реализации механизма государственно-частного партнерства связано с физическими изменениями, которые обеспечивают появление у него новых потребительских качеств, соответствующих потребностям общества. Результатом девелопмента, осуществ-

ляемого с использованием лизинговых схем, является формирование объектов недвижимости различного профиля, удовлетворяющих, с одной стороны, требованиям инвесторов, а с другой, — позволяющих учесть социально-экономические интересы государства, субъекта Федерации либо муниципального образования [19].

Примечания:

1. Максимов Р.В. Модернизация экономики России (международный лизинг и инвестиции) // Обозреватель. 2014, №2. С. 46.

2. Составлено по данным «Эксперт РА».

3. Чугунов В.И., Канаева О.Ю. Развитие рынка лизинговых операций в России // Проблемы современной науки. Вып. 11, ч. 2. С. 92.
4. Составлено автором по данным «Эксперт РА».
5. Ручкин А.Н. Лизинг (финансовая аренда) коммерческой недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. №3. С. 43.
6. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. С. 280.
7. Ефимова Л.И. Некоторые модели государственно-частных партнерств: тенденции и зарубежный опыт Режим доступа: http://www.eatc.ru/rus/doc.id_71.book_1.php. Загл. с экрана.
8. Исправникова Н.Р. Государственно-частное партнерство в России: проблемы становления. // www.lib.socio.msu.ru. Загл. с экрана.
9. Годе Ф. Государственно-частные партнерства // Право на этапе перехода. М., 2007.
10. Амунц Д.М. Концессионная модель совместного участия государства и частного сектора в реализации финансово емких проектов // Справочник руководителя учреждения культуры. 2005, №12. С. 18.
11. О концессионных соглашениях: Федеральный закон РФ от 21 июля 2005 г. №115-ФЗ // СЗ РФ. 2005. №30. Ч. 2. Ст. 3126.
12. Холодкова В.В. Перспективы реализации государственно-частного партнерства в России // Менеджмент в России и за рубежом. 2010. №6. С. 29.
13. Севрюков А. Государственно-частное партнерство как эффективный механизм решения жилищной проблемы // Финансы и кредит. 2012. №25. С. 37.
14. Составлено по: Сычева И.В., Найденов Д.А. Исследование форм и механизмов государственно-частного партнерства в мировой и отечественной практике // Известия Тульского государственного университета. Экономические и социальные науки. 2010. №2. С. 28—29.
15. Добровольский А.П. Лизинг как способ модернизации российского дорожного хозяйства // Право и инвестиции. 2011. №3—4. С. 63.
16. Нагаев Р.Т. Недвижимость: землеустройство; градостроительство; экономика. М.: Идел-Пресс, 2000. С. 42.
17. Амелина П.Ю. Сущность девелопмента как экономической категории и вида предпринимательской деятельности // Известия Санкт-Петербургского Университета экономики и финансов. 2011, №1. С. 58.
18. Казаков А.А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии // Вестник Удмуртского университета. 2008, вып. 2. С. 50.
19. Бутова А.А., Тхагапсо Р.А. Учетно-фискальные аспекты лизинговых операций коммерческих структур // Вестник СамГУПС. Т. 2. №5(17). 2009. С. 38а—42.

References:

1. Maksimov R.V. Modernization of Russian Economy (International Leasing and Investment) // Explorer. 2014. №2. P. 46.
2. Compiled according to the «Expert of Adyghe Republic».
3. Chugunov V.I., Kanaeva O.Yu. Development of the market of leasing operations in Russia // Problems of modern science. Issue 11, p. 2. P. 92.
4. Compiled by the author according to the «Expert of Adyghe Republic».
5. Ruchkin A.N. Leasing (finance leases) of commercial real estate // Property relations in the Russian Federation. 2006. №3. P. 43.
6. Asaul A.N. Real Estate of Economics. St. Petersburg .: ANO «IPEV», 2009. P. 280.
7. Efimova L.I. Some models of public-private partnerships: trends and international experience in Access mode: http://www.eatc.ru/rus/doc.id_71.book_1.php Title from the screen.
8. Ispravnikova N.R Public-private partnership in Russia: problems of formation. // [Www.lib.socio.msu.ru](http://www.lib.socio.msu.ru). Title from the screen.
9. Godet F. Public-private partnerships // Law in transition. M., 2007.
10. Amunts D.M. Concessionary model of participatory government and the private sector in the implementation of financial intensive projects // Directory cultural institution. 2005. №12. P. 18.
11. On Concession Agreements: Federal Law of July 21, 2005 №115-FZ // SL. 2005, №30. p. 2 Art. 3126.
12. Kholodkova V.V. Prospects for the implementation of public-private partnership in Russia // Management in Russia and abroad. 2010. №6. P. 29.
13. Sevryukov A. Public-private partnerships as an effective mechanism for solving the housing problem // Finance and credit. 2012. №25. P. 37.

14. Composed by Sychyev I.V., Naydyenov D.A. Study of forms and mechanisms of public-private partnership in the global and domestic practice // News of Tula State University. Economic and social sciences. 2010. №2. P. 28—29.

15. Dobrovolsky A.P. Leasing as a way of modernizing the Russian economy // Law and investments. 2011. №3—4. P. 63.

16. Nagaev R.T. Real Estate: Land Management; urban development; economy. M.: Ideal-Press, 2000. P. 42.

17. Amelina P.Yu. The essence of development as an economic category and type of business activity // Proceedings of St. Petersburg University of Economics and Finance. 2011, №1. P. 58.

18. Kazakov A.A. Real estate development and its role in economic development // Bulletin of Udmurt University. 2008, vol. 2. P. 50.

19. Butova A.A., Tkhagapso R.A. Accounting and fiscal aspects of leasing operations of commercial structures // Bulletin of Samara state University of railway engineering. V. 2. №5(17). 2009. Pp. 38a—42.