

Some questions of implementation of leasing transactions in the Republic of Kyrgyzstan
Mederov A.
Некоторые вопросы осуществления лизинговых операций в Кыргызской
Республике
Медеров А. Т.

*Медеров Алмаз Тилекович / Mederov Almaz – старший преподаватель,
экономический факультет,
Кыргызский национальный университет им. Ж. Баласагына, г. Бишкек, Кыргызская Республика*

Аннотация: в данной статье рассматриваются проведение лизинговых операций в Кыргызстане, формы и виды таких операций, а также сроки действия договоров лизинга.

Abstract: in this article carrying out leasing transactions in Kyrgyzstan, forms and types of such transactions, and also validity periods of agreements of leasing is considered.

Ключевые слова: лизинг, сублизинг, возвратный лизинг, лизингополучатель, лизингодатель, сублизингополучатель, сублизингодатель.

Keywords: leasing, subleasing, returnable leasing, lessee, lessor, sublessee, sublessor.

Расширение форм и видов лизинга как в рамках гражданско-правового регулирования, так и дальнейшего практического применения этих форм лизингодателями, является неотъемлемым этапом развития рынка. К внедрению оперативного лизинга финансовый рынок Кыргызстана пока не готов, но такие виды как возвратный лизинг и сублизинг могут широко применяться коммерческими банками и лизинговыми компаниями.

Понятия возвратного лизинга и сублизинга были включены в Закон Кыргызской Республики «О финансовой аренде (лизинге)» № 121 от 23 июля 2002 года и определяются следующим образом:

«Возвратный лизинг – вид лизинга, при котором продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

Сублизинг – вид лизинга, при котором лизингополучатель (сублизингодатель) в соответствии с настоящим Законом и договором лизинга передает третьему лицу (сублизингополучателю) во временное владение и пользование для предпринимательских целей за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга. При этом сублизингодатель и сублизингополучатель выступают в качестве лизингодателя и лизингополучателя, имеют права и несут обязанности, определяемые настоящим Законом для данных участников лизинговой сделки. Срок договора сублизинга не должен превышать срока действия договора лизинга» [5].

Возвратный лизинг по своей сути не является инвестиционной сделкой, так как не связан с вложением средств основные фонды, а наоборот предполагает выбытие основных средств путем их реализации по договору купли-продажи лизингодателю. Затем заключается договор лизинга, по которому лизингодатель передает имущество, полученное от лизингополучателя, на условиях договора лизинга.

Обычно такая сделка выгодна первоначальному собственнику имущества, если его деятельность тесно связана с использованием предмета лизинга. Однако при этом он испытывает недостаток финансов для содержания имущества либо нуждается в оборотных средствах.

Возвратный лизинг позволяет решить обе проблемы. Во-первых, необходимое производственное оборудование не выбывает из владения и пользования (в этом важное отличие от продажи имущества). Во-вторых, в собственность лизингополучателя одновременно поступают значительные денежные средства, сопоставимые с остаточной стоимостью предмета лизинга [1].

Лизингодатель в свою очередь имеет возможность разместить свои средства на условиях платности с наименьшим риском, так как предмет лизинга до выполнения всех условий договора находится у лизингодателя на праве собственности.

Возвратный лизинг применим для разных видов имущества, начиная от оборудования и станков до зданий и сооружений. Срок заключения договора возвратного лизинга обычно составляет от 5 до 7 лет.

Сделки возвратного лизинга очень популярны на финансовом рынке Европы и носят название sale-leaseback. Лидерами по заключенным сделкам возвратного лизинга в европейском сообществе являются Германия (около 30% от общего объема сделок) и Великобритания (около 20% от общего объема сделок). Значительное место среди предметов сделок возвратного лизинга в Европе и США занимает недвижимость – офисные, торговые и индустриальные помещения, многофункциональные комплексы.

Для компаний-собственников имущества Европы и США возвратный лизинг позволяет привлекать дополнительные финансовые ресурсы для дальнейшего развития и расширения бизнеса, а для компаний-инвесторов – получить снижение налоговой нагрузки и заработать дополнительный доход.

В Казахстане почти все лизинговые компании предлагают в своей линейке продуктов услуги возвратного лизинга, однако данные по эффективности применения этого инструмента отсутствуют.

Включение возвратного лизинга в продуктовую линейку коммерческих банков Кыргызской Республики, предоставляющих лизинговые услуги, будет целесообразным при увеличении доли видов техники и оборудования несельскохозяйственного назначения. Население и индивидуальные предприниматели, занятые в сельском хозяйстве, не имеют собственных финансовых ресурсов для приобретения основных средств и, следовательно, не могут ничего продать для получения оборотных средств. Обновление сельскохозяйственного парка только началось посредством предоставления финансового лизинга по государственным программам. Потребуется 8-10 лет для завершения первого лизингового цикла и формирования первоначального парка обновленной сельскохозяйственной техники.

Считаем, что возвратный лизинг оборудования в условиях Кыргызской Республики будет уместен для таких сфер экономики, как энергетика, горнодобывающая отрасль, строительство, текстильная и перерабатывающая промышленность. Возвратный лизинг может быть реализован за счет рынка недвижимости, но для этого сначала необходимо внедрить практику классического лизинга недвижимости. Учитывая быстрорастущий рынок недвижимости в стране, в особенности в городской инфраструктуре, сделки с недвижимостью представляются наиболее привлекательными, а информированность населения о ценах и качестве недвижимости довольно высокая.

При осуществлении лизинга зданий и сооружений в Кыргызской Республике сложность будет заключаться в неразрывной связи их с земельным участком, на котором они расположены. Собственники зданий обычно не имеют прав в распоряжении земельным участком в течение длительного времени, так как он передается по договору с последующим правом выкупа. Однако лизинг земельных участков запрещен законодательно, соответственно, возникает вопрос о том, каким способом будет передан в собственность земельный участок: будет ли это договор купли-продажи между лизингополучателем и собственником земельного участка или лизингополучатель будет выплачивать арендную плату за земельный участок по договору субаренды с последующим правом перехода собственности к нему. В любом случае договор лизинга по приобретению зданий или сооружений не должен включать какие-либо операции с земельным участком, взаимоотношения по которому между участниками регулируется отдельным соглашением.

Согласно Законодательству РФ имущество, передаваемое в лизинг, должно использоваться в целях предпринимательской деятельности. Поэтому объектами лизинга могут служить только производственные, торговые и складские помещения, офисы и другая коммерческая недвижимость. Жилые помещения могут быть переданы в лизинг в случаях обоснованности использования их в коммерческих целях лизингополучателем. В отношении незавершенного строительства по данной норме передача незавершенных объектов строительства в лизинг неправомерна, так как в течение срока лизинга объекты не могут быть использованы в предпринимательской деятельности лизингополучателем.

Еще одной особенностью операций лизинга недвижимости на российском рынке является занижение стоимости объектов недвижимости для сокращения налоговых выплат собственниками. По мнению Ковалева В. В. определение реальной рыночной стоимости имущества для осуществления лизинговой сделки, а также юридический анализ всех предыдущих процедур перехода прав собственности на объект, структуры собственников объекта и правильности оформления и регистрации сделки является трудоемким и затратным процессом.

Срок предоставления недвижимости в лизинг составляет более долгий период по сравнению с оборудованием около 10-15 лет. Многие российские банки и лизинговые компании, не имея «длинных» денег, не могут предоставить дорогостоящую недвижимость в лизинг на такой срок.

С другой стороны, лизингополучатели также не стремятся заключать лизинговые сделки на срок более 10 лет, так как высокие процентные ставки приводят в этом случае к существенному удорожанию объекта по окончании срока договора. Но выплатить в короткие сроки основную стоимость здания и сооружения может позволить себе далеко не каждый лизингополучатель.

Такие же проблемы и препятствия стоят на пути развития лизинга недвижимости и в Кыргызстане.

Сублизинг согласно законодательству Кыргызской Республики может быть осуществлен с письменного согласия лизингодателя, при этом лизингополучатель остается ответственным перед лизингодателем по договору лизинга.

Сублизинг в настоящее время применяется кредитными союзами Республики, которым техника предоставляется в лизинг от ОАО «Финансовой компанией кредитных союзов», после чего кредитные союзы вправе сдавать в сублизинг полученную технику.

Сублизинг может быть применен в случае, когда лизингополучатель из-за неудовлетворительного финансового состояния не может производить лизинговые платежи и пересдает лизинговое имущество другому лицу. Пересдача в этом случае выгодней, так как расторжение лизингового договора может быть весьма затратным - лизингодатель вправе потребовать компенсации всех причиненных досрочным расторжением договора убытков, например, потребовать досрочно оплатить все лизинговые платежи.

Прибегнуть к сублизингу могут и компании, желающие контролировать дочернюю компанию или ее бизнес. Как вариант – поддержать, став посредником между лизингодателем и сублизингополучателем. Так, дочерней компании или компании-партнеру в предоставлении лизинга могут попросту отказать, например, из-за плохих финансовых показателей. Более крупная компания или компания, имеющая лучшие показатели, оформляет лизинг на себя и передает его меньшему субъекту хозяйствования под свою ответственность. Здесь следует четко осознавать, что весь риск берет на себя компания-лизингополучатель, и в случае неспособности сублизингополучателем выполнить взятые на себя по лизингу обязательства, выполнять их придется именно лизингополучателю [6].

Основным условием сублизинга во многих странах, в том числе у нас, является требование о том, что сроки исполнения договора сублизинга не должны превышать сроки исполнения основного договора лизинга. Такое требование принято исходя из того, что лизингополучатель по договору лизинга не сможет выполнить свое обязательство по возвращению предмета лизинга, а также ограничиваются права лизингодателя по договору финансового лизинга.

Многие индивидуальные предприниматели занятые в сельском хозяйстве, предлагают во временное пользование за определенную плату приобретенную ими в лизинг сельхозтехнику фермерам, не владеющим и не имеющим возможности приобрести технику, в периоды посева или сбора урожая. Такой вид деятельности можно охарактеризовать как субаренду, но зачастую в сельской местности заключение договоров не производится. Субаренда позволяет покрывать часть расходов по лизинговым платежам, приносит дополнительный доход и может осуществляться даже после окончания срока договора лизинга. В отличие от субаренды условия сублизинга предусматривают сдачу объекта имущества в сроки, ограниченные сроками основного договора лизинга, также сублизинг предоставляет сублизингополучателю права по гарантийным обязательствам продавцы объекта.

Кроме определений возвратного лизинга и сублизинга в Законе «О финансовой аренде (лизинге)» в качестве разновидности лизинговых операций также приведено определение вторичного лизинга:

«Вторичный лизинг – вид лизинга, при котором предмет лизинга, оставшийся в собственности лизингодателя, в случае прекращения или расторжения договора лизинга передается в лизинг другому лизингополучателю в соответствии с настоящим Законом. При последующей передаче в лизинг такого предмета лизинга считается, что выбор продавца и предмета лизинга осуществлен лизингодателем».

Обязательным условием предоставления услуг вторичного лизинга является наличие развитого вторичного рынка предметов лизинга, в особенности сельскохозяйственной техники, как наиболее распространенного и востребованного вида техники, передаваемой в лизинг в Кыргызстане.

Предоставление возможности приобрести на вторичном рынке предмета лизинга с существенным дисконтом увеличило бы скорость обновления основных фондов. Цена на вторичном рынке обычно составляет от 30 до 60% от цены нового оборудования или техники.

О развитии вторичных рынков в США и Западной Европе говорит следующее: в США продаётся ежегодно около 100 тыс. новых и 150–200 тыс. подержанных тракторов, а в Германии соответственно 23–25 и 65–75 тысяч.

Сельскохозяйственная техника в данных странах служит намного больше нормативного срока использования. В США тракторы, которые проработали более 20 лет, составляют 25–30 %, во Франции – 15–20 %, в Италии 35 % тракторов отработало более 15 лет при нормативном сроке амортизации 10-12 лет. Такие продолжительные сроки службы машин обусловлены их небольшой годовой загрузкой, что в свою очередь определено высоким уровнем технической оснащённости сельскохозяйственного производства. Не менее важная роль в том, что работоспособность машин сохраняется долго, принадлежит хорошо организованному ремонтно-техническому обслуживанию, высокому качеству и высокой культуре эксплуатации машинно-тракторного парка [3].

Одним из значимых условий существования вторичного рынка является послепродажное обслуживание, которое может состоять из гарантийного и ремонтно-сервисного обслуживания. После передачи лизингополучателю сельскохозяйственная техника полностью передается в его распоряжение, поэтому важно выбрать такого поставщика, который обеспечит техническое сопровождение предмета лизинга.

К примеру, отечественное предприятие ОсОО «Автомаш-Радиатор», созданное на базе активов АО «Кыргызавтомаш» и входящее в состав холдинга «Композит Групп» с 2007 года, заключив дилерские договоры с белорусскими и российскими заводами, не только предлагает продажу тракторов, комбайнов и другой сельскохозяйственной техники, но и производит сервисное обслуживание: техническое

обслуживание и ремонт техники в гарантийный и послегарантийный период эксплуатации, включая предпродажную подготовку, в соответствии с требованиями технической документации.

Направление предоставления в лизинг ОАО «Айыл Банк» в рамках проекта Государственного Банка Развития Китая предусматривает поставку техники китайского производства. Несмотря на более низкие цены на технику, лизингополучатели обращали внимание на быструю изнашиваемость и возникновение поломок после непродолжительного использования техники китайского производства. Приобретение техники напрямую от зарубежных поставщиков усложняет процесс сервисного и гарантийного обслуживания по причине удаленности поставщика и отсутствия дилерских центров на территории Республики.

В связи с этим возникает необходимость открытия пунктов ремонтно-технического обслуживания в удобных для фермеров местах и на условиях, позволяющих нести минимальные затраты средств и времени фермерами. На первом этапе можно реализовать открытие в каждом регионе по одному такому пункту и в дальнейшем увеличивать сеть дилерских центров в зависимости от объемов использования техники определенного производителя.

Еще одной проблемой при реализации сделок вторичного лизинга является определение остаточной стоимости бывшей в употреблении техники и оборудования, которая является основой определения рыночной цены. Начисление амортизации по действующим нормам амортизации не всегда достоверно отражает износ техники, поэтому реальная остаточная стоимость не всегда совпадает с вычисленной, еще реже совпадает с действующей рыночной ценой.

Рыночная цена на технику и оборудование на вторичном рынке формируется, в первую очередь, исходя из соотношения спроса и предложения на данный вид техники, кроме этого ценообразующими факторами являются остаточный ресурс работоспособности, внешний вид, затраты, необходимые для последующего использования, наличие гарантийных обязательств.

Существование и уровень организации вторичного рынка – это факторы, которые влияют на отечественное сельскохозяйственное машиностроение, объемы и структуру производства новых машин, на их качество и стоимость. Сказанное подводит к выводу, что вторичный рынок сельскохозяйственной техники является не только инструментом воспроизводства (кругооборота) внутренних товарообменных отношений - отношений продавцов и покупателей поддержанной техники, ремонтно-технических услуг и лизинга восстановленной техники. Его роль значительно шире: он является частью общей воспроизводственной системы АПК и в этом своем качестве влияет на эффективность сельскохозяйственного и агропромышленного производства [2].

Таким образом, развитие лизинга, его форм и видов дает возможность, в первую очередь, снизить кредитные риски коммерческим банкам, а во-вторых, обеспечивает хозяйствующие субъекты не просто денежными средствами, но владение реальным активом, который принесет в будущем экономические выгоды.

Литература

1. *Гладышева Ю.* Возвратный лизинг: преимущества и риски [Текст] / Ю. Гладышева // Консультант, 2006. № 3. С. 32-36.
2. *Козенко К. Ю.* Особенности лизинговых отношений при организации вторичного рынка техники [Текст] / К. Ю. Козенко // Современные проблемы науки и образования, 2013. № 6. С. 9-14.
3. *Козенко К. Ю.* Перспективные направления формирования лизинга восстановительной техники [Текст] / К. Ю. Козенко // Фундаментальные исследования, 2013. № 11-3. С. 497-502.
4. Национальный банк Кыргызской Республики. [Электронный ресурс]: офиц. сайт: электрон. текстовые данные. Бишкек, 2015. Режим доступа: <http://www.nbkr.kg/index.jsp?lang=RUS>. Загл. с экрана.
5. О финансовой аренде (лизинге). [Электронный ресурс]: Закон Кырг. Респ. от 23 июля 2002 года № 121 (В редакции Закона КР от 4 июля 2005 года № 95). Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/1078/> Загл. с экрана.
6. Сублизинг. [Электронный ресурс]: электрон. текстовые данные. М., 2015. Режим доступа: <http://www.total-fin.ru/novosti-kreditovaniya/427-sublizing>. Загл. с экрана.