**РЕФЕРА**Т

Совершенствование системы лизинговых операций в отрасли строительства.

Место дипломирования – ООО «СибирьСтройИнвест», руководитель – 2006 г., 96 стр., 8 табл., 3 рис., 2 прил., 71 источник.

ЛИЗИНГ, ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА, ЛИЗИНГОВЫЕ ПЛАТЕЖИ, УЧЕТ ЛИЗИНГОВЫХ ОПЕРАЦИЙ, СТРОИТЕЛЬСТВО.

В работе представлены особенности лизинга в России, в частности в строительстве, а также его значение для обновления основных фондов предприятий в условиях нестабильной экономики. Определены основные положения лизинговых операций в ООО «СибирьСтройИнвест». Выделены основные проблемы и тенденции развития лизинга в России, а также методы его совершенствования.

**СОДЕРЖАНИЕ**

[введение](#_Toc271879034)

[1 Теоретические основы управления лизинговыми операциями в отрасли строительства](#_Toc271879035)

[1.1 Экономическая сущность лизинга](#_Toc271879036)

[1.2 Состав и методы определения размера лизинговых платежей](#_Toc271879037)

[1.3 Тенденции развития лизинга в отрасли строительства](#_Toc271879038)

[2 Анализ лизинговых операций на ООО "СибирьСтройИнвест"](#_Toc271879039)

[2.1 Анализ заключения лизинговых операций](#_Toc271879040)

[2.2 Анализ учет лизинговых операций](#_Toc271879041)

[2.3 Анализ расчета лизинговых платежей](#_Toc271879042)

[3 Разработка рекомендации по совершенствованию лизинговых операций на примере ООО "СибирьСтройИнвест"](#_Toc271879043)

[3.1 Основные направления совершенствования лизинга](#_Toc271879044)

[3.2 Методы совершенствования лизинговых операций](#_Toc271879045)

[3.3 Оценка эффективности лизинговой схемы финансирования](#_Toc271879046)

[4 Безопасность жизнедеятельности](#_Toc271879047)

[4.1 Основные принципы государственной политики в области охраны труда](#_Toc271879048)

[4.2 Организация электро- и пожаробезопасности на предприятии](#_Toc271879049)

[заключение](#_Toc271879050)

[список использованных источников](#_Toc271879051)

[Приложение А](#_Toc271879052)

[Приложение Б](#_Toc271879053)

**введение**

Современный уровень научно-технического прогресса требует новых подходов к решению проблем инвестиционной политики. В процессе замены средств производства на оборудование новых поколений, внедрения передовых сложных технологий возникает необходимость в использовании адекватных неординарных методов финансирования, отвечающих новым условиям. При этом главнейшими требованиями к финансированию стали простота и дешевизна замены оборудования, гарантия от инвестиционных рисков.

В наибольшей степени этим потребностям отвечает лизинг. Постоянно совершенствуясь и трансформируясь, лизинг объединил в себе множество эффективных форм и методов инвестирования и, по существу, оказался не только одним из интереснейших следствий научно-технической революции, а и важнейшим средством ее реализации, но пока, к сожалению, не в нашей стране. Не слишком широкое применение лизинговых операций в России говорит об отсутствии современных методов инвестирования и нашей неподготовленности к вступлению в полноценную рыночную экономику, обращенную на развитие производства.

Вместе с тем, не смотря на то, что история развития лизинга в России насчитывает чуть более 10 лет, в последние годы данный бизнес стал активно развиваться, появляются новые лизинговые компании. Важным аспектом является то, что услуги лизинга теперь предоставляют не только банки.

Постепенно предприятия различных отраслей начинают понимать преимущества и возможности лизинга. Особенно данный вид аренды важен для малого и среднего бизнеса, которому не так то легко получить кредит и привлечь инвесторов.

Вместе с тем в течение последних лет активно разрабатывается законодательство по вопросам лизинга, что говорит о том, что и наше правительство понимает важность данной операции для развития отечественных предприятий особенно в условиях перехода к рынку.

Таким образом, тема моей работы очень актуальна для предприятий всех отраслей экономики нашей страны, не исключение и строительство, где в последние годы наблюдается полный износ основных производственных средств.

Целью данной работы является разработка рекомендаций по совершенствованию лизинговых операций в строительной отрасли.

В соответствии с поставленной целью в дипломной работе решается ряд задач:

1. Изучение теоретических основ управления лизинговыми операциями в строительной отрасли.

2. Проведение анализа лизинговых операций на примере конкретного предприятия строительной отрасли.

3. Разработка рекомендаций по совершенствованию операций лизинга на конкретном предприятии.

Предметом исследования в данной работе является операция лизинга.

Объектом исследования является конкретное предприятие строительной отрасли ООО «СибирьСтройИнвест».

Методической основой работы послужили научно-практические публикации в области финансовой аренды, т.е. лизинга, законодательные, нормативные и методические материалы. В процессе исследования применялись общие методы исследования: наблюдение, формализация, абстрагирование, монографический метод и др.

**1 Теоретические основы управления лизинговыми операциями в отрасли строительства**

## 

## 1.1 Экономическая сущность лизинга

Лизинг – слово английского происхождения и в дословном переводе означает «арендовать» или «брать в аренду». Но это не просто аренда. Использование термина «лизинг» связано с необходимостью выделения особого вида аренды – финансовой [40, c. 7].

Феномен лизинга заключается в том, что уже к началу 80-х годов он рассматривался не просто как долгосрочная аренда, а как новая, нетрадиционная, специфическая, дополнительная система перспективного финансирования, в которой задействованы арендные отношения, элементы кредитного финансирования под залог, расчеты по долговым обязательствам и прочие финансовые механизмы.

В историческом плане за точку отсчета начала лизинговых операций, в современном понимании их сути, зарубежные исследователи принимают 1877 год, когда американская компания «Беллтелефон» приняла решение вместо продажи телефонов сдавать их в аренду. Однако наиболее существенное влияние на стремительное развитие лизинга оказало создание специализированных лизинговых компаний. Первая лизинговая компания – «Юнайтед Стейтс лизинг корпорейшн» - была основана в Сан-Франциско в 1952 году. В Европе первая лизинговая компания – «Дойч лизинг ГМБК» - появилась в 1962 году в городе Дюссельдорфе (ФРГ). Хотя, необходимо отметить, что на этот счет существуют различные точки зрения.

Так, английский автор Т.Кларк утверждает, что лизинг был известен уже во времена, предшествовавшие годам жизни Аристотеля (в законах царя Хаммурапи, в Инструкциях Юстиниана), т.е. около 1800 года до н.э. Однако нельзя утверждать, что в этих источниках шла речь о лизинге в современном его понимании.

Традиционно лизинг считается американским изобретением, перевезенным предпринимателями через океан в Европу в начале 60-х годов. Но некоторые английские авторы не соглашаются с таким взглядом на события, утверждая, что лизинг зародился в Англии во второй половине XIX века [40, c. 10].

Понятие лизинга в широком смысле охватывает и правовой, и финансово-коммерческий аспекты. Правовая конструкция лизинга проста. Это договор, по которому арендатор имеет право использовать оборудование (или другое имущество), производя арендодателю периодические платежи в течение согласованного срока. Но на практике он зачастую регулирует очень сложные правовые отношения всех участников. Помимо стандартных условий, как характеристика сдаваемого в наем оборудования и условий платежа, в договор включаются положения, регулирующие вопросы его расторжения, продления сроков действия, опциона на покупку, оплаты налогов, авансовых платежей, обслуживания и ремонта.

В законе РФ «О финансовой аренде» отмечается, что лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе и приобретение предмета лизинга.

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.

Однако не могут быть предметом лизинга земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для собственного обращения или для которого установлен особый порядок обращения.

Основными субъектами лизинга являются [15, c. 12]:

* Лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю собственности на предмет лизинга. Эти функции выполняют лизинговые компании, коммерческие банки, другие кредитно-финансовые учреждения, а также производители лизингового имущества;
* Лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга, обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование в соответствии с договором лизинга;
* Продавец – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового соглашения.

В процессе лизинга выражается комплекс экономических отношений через следующие функции [66, c. 8]:

* Производственно-снабженческую: приобретение во временное использование необходимого имущества;
* Финансово-экономическую: более целесообразное использование имеющихся финансовых ресурсов и экономия за счет лизинговых налоговых льгот.

Поскольку отношения по договору лизинга являются разновидностью кредитных отношений, то они реализуются на основе трех принципов: возвратность, платность, срочность. В Федеральном законе «О финансовой аренде (лизинге)» отмечается, что лизингом является инвестиционная деятельность по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим и юридическим лицом за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

В лизинге как форме инвестирования ссудодатель и заемщик используют капитал не в денежной, а в товарной форме.

При этом реализуется система отношений: поручения, аренды, купли-продажи, товарного кредитования, инвестирования, страхования и др. Таким образом, лизинг имеет тройственную основу, включающую кредитные, инвестиционные и арендные отношения.

Лизинг имеет ряд преимуществ для лизингополучателя [13, c. 76]:

1) более высокая гибкость, доступность и надежность, чем кредит, поскольку:

* Участники сделки имеют возможность выработать наиболее удобную схему выплат и более упрощенную систему оформления;
* Имущество, передаваемое в лизинг, выступает в качестве залога;
* Появляется возможность обновлять основные производственные фонды, приобретя их за часть стоимости, в то время как лизинговые платежи совершаются равными долями и постепенно. Сэкономленные деньги можно использовать на другие цели;

2) более высокая экономическая эффективность, так как:

* Уменьшается налогооблагаемая база по налогу на прибыль за счет отнесения лизинговых платежей на себестоимость продукции;
* Ускоренная амортизация позволяет сократить общий объем уплаты налога на имущество в три раза;
* НДС, уплаченный лизинговой компаний, уменьшает платежи в бюджет;
* Имущество, предоставленное в финансовый лизинг, не числится на балансе у лизингополучателя, поэтому освобождается от уплаты налога на имущество.

Выделяют следующие основные типы лизинга:

1) долгосрочный, осуществляемый в течение трех лет и более;

2) среднесрочный, осуществляемый в течение от полутора до трех лет;

3) краткосрочный, осуществляемый в течение менее полутора лет.

В соответствии с тем, в какой стране пребывают основные участники лизинговой сделки, различают две формы лизинга:

1) внутренний, когда лизингодатель, лизингополучатель и продавец (поставщик) являются юридическими лицами (или гражданами) одной страны;

2) международный, когда лизингодатель или лизингополучатель являются нерезидентом страны.

В статье 7 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)» названы основные виды лизинга:

* Финансовый (предусматривает, как правило, сдачу в аренду имущество на длительный срок с полной амортизацией и полной окупаемостью стоимости имущества для арендодателя);
* Оперативный (лизинг с неполной амортизацией с последующим возвратом имущества арендодателю).

Подвидом финансового лизинга является возвратный (совмещается в одном лице арендатор и поставщик).

Наряду с названными выделяют следующие виды лизинга [29, c. 50 – 51].

1) В зависимости от объема обслуживания:

* Чистые (все расходы по эксплуатации имущества несет арендатор и они не включены в лизинговые платежи);
* Мокрые (с полным набором сервисных услуг, т.е. предоставление арендодателем комплексной системы технического обслуживания, ремонта, страхования, а также, по желанию арендатора, поставки необходимого сырья, подготовки квалифицированного персонала, маркетинга, рекламы выпускаемой продукции и др.).

2) В зависимости от вида организации сделки:

* Прямой (изготовитель или владелец имущества сдает его в аренду);
* Косвенный (сдача имущества в аренду осуществляется через третье лицо);
* Левередж-лизинг (кредитный, паевой, раздельный) предполагает дополнительное привлечение средств для лизинговых операций со стороны, когда объектом лизинга является дорогостоящее оборудование. Основной арендодатель получает преимущественное право на получение арендных платежей;
* Сублизинг (переуступка прав пользования предметом лизинга третьему лицу);
* Револьверный (возобновляемый по истечении первого срока контракта с учетом необходимости замены арендуемого имущества на более производительное).

3) По типу лизинговых платежей: денежный, компенсационный, смешанный.

4) По отношению к налоговым и амортизационным льготам:

* Действительный (соответствует действующему законодательству и экономическому содержанию лизинговой формы предпринимательской деятельности);
* Фиктивный (носит спекулятивный характер, когда обычные операции купли-продажи с рассрочкой платежа используются вместо лизинговых, незаконно используя лизинговые льготы).

Обратимся к развитию лизинга в России и его нормативному регулированию в нашей стране.

Первым нормативно-правовыми документами, определяющими и регулирующими лизинг, были Указ Президента РФ «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности» от 17.09.1994 г, № 1929 и Постановление Правительства РФ «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» от 29.06.1995 г. № 633. Оба документа давали понятие лизинговой деятельности и регламентировали форму лизинговых сделок и контрактов, включая общие принципы лизинга, права и обязательства сторон.

Два Постановления сыграли важную роль в дальнейшем развитии лизинга.

Первое – Постановление Правительства РФ «О внесении дополнений в Положение о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли» от 20.11.1995 г. № 1133. Оно позволило лизингополучателям включать лизинговые платежи в состав затрат, относимых на себестоимость.

Второе – Постановление Правительства РФ «О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в Российской Федерации» от 27.06.1996 г., № 752, которое предусматривало, что стороны договора могут применять механизм ускоренной амортизации к активам, являющимся объектом лизинга, при отражении таковых в своей финансовой отчетности.

Для развития форм инвестиций в средства производства на основе операций лизинга, защиты прав собственности, прав участников инвестиционного процесса и обеспечения эффективности инвестирования в конце октября 1998 года был принят Федеральный закон «О лизинге» № 154-ФЗ (в редакции от 29.01.2002 г. № 10-ФЗ). Он определил правовые и организационно-экономические особенности лизинга и регламентировал лизинг как вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основе договора лизинга физическим или юридическим лицам.

Базовый ФЗ «О лизинге» № 164-ФЗ, несмотря на его несовершенство, сделал в 1998 году шаг вперед в реализации возможности придания финансовому лизингу характера самостоятельного института гражданского права, выводя его за рамки аренды. В то же время нельзя было рассматривать его в отрыве от всей совокупности законодательных актов, так или иначе касающихся инвестиционной деятельности. Поэтому на первый план выходила работ над внесением необходимых изменений во II части Налогового Кодекса и Таможенный кодекс.

1999 год можно охарактеризовать медленным процессом приведения в соответствие закону «О лизинге» ведомственных и правительственных нормативных актов, особенно налогового и бухгалтерского учета лизинговых операций. Основными сдерживающими факторами развития лизинга в России в 1999 г. были отрицательные последствия финансового и банковского кризиса августа 1998 года.

2001 год оказался продуктивным в плане развития законодательной и нормативной базы лизинга. 6 июля Государственной Думой в третьем чтении был принят Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового Кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства РФ о налогах и сборах» от 6 августа 2001 года № 110-ФЗ (в редакции от 31 декабря 2001 г. № 198-ФЗ). Данный закон вступил в силу с 01.01.2002.

8 августа 2001 г. Президентом РФ был подписан Федеральный закон РФ «О лицензировании отдельных видов деятельности» № 128-ФЗ, который вступил в силу с 10 февраля 2002 года. Список лицензируемых видов деятельности сокращен до одной сотни. Это те виды деятельности, осуществление которых, по мнению законодателей, может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов РФ и регулирование которых не может осуществляться иными методами кроме лицензирования. Лизинговая деятельность к упомянутым видам деятельности уже не имеет отношения с 10 февраля 2002 года.

Насколько данный момент положительный – вопрос спорный. С одной стороны, отмена лицензирования лизинговой деятельности – это большая ошибка. Лизинг как вид инвестиционной деятельности обладает рядом преимуществ, что, в свою очередь, всегда вызывает повышенный интерес со стороны налоговых органов на предмет правомерности и правильности их использования. Наличие лицензии у компании в определенной мере облегчает контроль со стороны государства и гарантирует от злоупотреблений.

Кроме того, по лизингу до введения данного закона работало ограниченное число компаний, имеющих на это право. Отсутствие названных ограничений неизбежно приводит к потере качества лизинга, снижению уровня компетентности топ-менеджмента компании, и соответственно, к падению доверия со стороны инвесторов и лизингополучателей.

С другой стороны, в существующей форме лицензирование потеряло смысл. Лицензия помимо своей основной разрешительной функции должна предоставлять определенную гарантию как компаниям – потенциальным лизингополучателям, что они имеют дело с надежной профессиональной структурой, так и финансирующим организациям, которые рассматривают лицензию как фактор, подчеркивающий серьезность данной лизинговой компании, с которой они могли бы работать как с партнером.

Сейчас же неясно, на какой основе действует лицензирующий орган. Сначала он был при Министерстве экономики, потом согласно закону о лицензировании отдельных видов деятельности это направление было передано Министерству юстиции, но часть функций осталась за Министерством экономики. В результате получается, что ни один из этих органов не является ответственным за надлежащее выполнение своих задач. Лицензирование сегодня носит формальных характер, с 1993 года не было ни одного случая, когда деятельность лизинговой компании приостанавливалась бы лицензирующим органом.

В то же время отмена лицензирования лизинговой деятельности может ускорить развитие лизинговых компаний и структур в регионах страны, т.к. убирается один из барьеров, препятствующий оперативности их деятельности.

29 января 2002 года был принят Федеральный закон РФ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «О лизинге» от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ» № 10-ФЗ. Несмотря на то, что ФЗ «О лизинге» стал называться ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», последний, сохранив все направления и формы развития лизинга, внес в базовый ФЗ «О лизинге» необходимые уточнения и корректировки в соответствии с недавно принятыми нормативно-правовыми актами.

2003 г. в сфере лизинга был отмечен принятием Приказа МАП РФ от 31.03.2003 г. № 86 «Об утверждении методических рекомендаций» (вместе с «Методическими рекомендациями по порядку проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на рынке финансовых услуг»); Письма Минфина РФ от 05.05.2003 г. № 16-00-14/150 «Об учете имущества лизингополучателем»; а также Постановления Госкомстата РФ от 21.10.2003 г. № 94 «Об утверждении статистического инструментария для организации статистического наблюдения за деловой активностью организаций, осуществляющих деятельность в области финансового лизинга на 2004 год», которое определило порядок заполнения и предоставления формы государственного статистического наблюдения (государственной статистической отчетности).

Также следует отметить, что лизингу посвящен параграф 6 главы 34 второй части Гражданского кодекса РФ.

Таким образом, в России лизинг все еще находится на стадии становления, но уже достаточно подкреплен нормативно-правовой базой, регулирующей отношения участников лизинговых операций.

## 1.2 Состав и методы определения размера лизинговых платежей

Лизинговые платежи представляют собой в концентрированном виде всю финансовую часть лизингового проекта. Именно они определяют для лизингодателя как возможность погашения понесенных затрат, так и возможность получения прибыли по сделке. По этой причине в той или иной мере практически каждый автор затрагивает эту тему, описывая уже известные методы или предлагая свои разработки.

Методы расчета лизинговых платежей и формы представления их результатов должны быть адекватны уровню лизингового проекта. В своем эволюционном развитии лизинг в России проходит ряд стадий. В настоящее время наблюдается переход от простых сделок к более сложным - увеличиваются суммы сделок, срок лизинга и инвестиционный период, поставка и монтаж оборудования растягиваются на много месяцев. Нужны адекватные методы расчетов, которые бы [44, c. 14]:

* + отражали совокупность финансовых взаимоотношений большого количества факторов, взаимодействующих по сделке и имеющих продолжительный временной характер;
  + были согласованы с принципами финансового планирования по компании.

В настоящее время чаще всего практикуются три основных методики расчета лизинговых платежей [52].

1. Метод финансовых рент (аннуитетов);

2. Метод составляющих;

3. Методика, рекомендованная Министерством экономики РФ.

Каждая методика строится на одном из двух подходов. Первый подход заключается в том, что с помощью определенной формулы задается график лизинговых платежей и на его основе рассчитывается график погашения основного долга по кредиту (Метод финансовых рент). Второй подход заключается в том, что график лизинговых платежей рассчитывается на основе заданной совокупности расходов (Метод составляющих или Метод Министерства экономики).

Рассмотрим первый подход:

1. Метод финансовых рент (аннуитетов). Метод заключается в том, что задается равномерный график лизинговых платежей, и каждый платеж покрывает погашение основного долга и лизинговый процент. Предполагается, что в лизинговый процент входят все расходы и вознаграждение лизинговой компании. Как рассчитывать ставку лизингового процента, в методике не говорится.

Данная методика оперирует исключительно потоками денежных средств и не использует понятия статей Бюджета Доходов и Расходов (БДиР), в том числе амортизации.

Рассмотрим второй подход:

1. Метод составляющих. Метод основан на суммировании исключительно денежных расходов лизинговой компании в каждом периоде (погашение кредита, налоги и т.п.) без учета начисления амортизации.

2. Метод Министерства экономики. Метод заключается в том, что для получения общей суммы договора лизинга расходы лизинговой компании суммируются в каждом периоде. Расходы при этом учитываются не по денежным потокам, а по формированию затрат лизинговой компании в Бюджете Доходов и Расходов (БДиР). Самым существенным расходом в данном случае является амортизация. Графику выплат по договору лизинга не придается особого значения, а также ничего не говорится и о графике погашения основного долга по кредиту.

Два эти метода базируются на суммировании расходов, но Метод составляющих базируется на статьях Бюджета Движения Денежных Средств (БДДС), а Метод Министерства экономики на статьях Бюджета Доходов и Расходов.

Таким образом, особенность вышеописанных методик заключается в том, что все методики, кроме Методики Министерства экономики, оперируют исключительно денежными потоками, то есть строятся на основе отчета Бюджет Движения Денежных Средств. В этом случае налог на прибыль по компании не учитывается. Методика Министерства экономики строится на Бюджете Доходов и Расходов, оперируя понятием амортизации, но при этом она не конкретизирует график выплат и ничего не говорит о графике погашения кредита, что может привести к недостатку денежных средств. Все это приводит к тому, что график погашения кредита может быть не связан с начислением амортизации, что в свою очередь повлечет за собой смещение источников погашения кредита и приведет к незапланированным расходам.

Однако ни один из представленных широко практикуемых методов не рассматривает расчет лизинговых платежей как разработку финансовой части инвестиционного проекта и не оценивает планируемые результаты по каждому договору лизинга в целом в двух аспектах с учетом БДДР и БДС.

Рассмотрим каждый метод подробнее.

1. Метод финансовых рент (ануитетов).

Этот метод использует процентный подход к определению лизинговых платежей. Предполагается, что все лизинговые платежи одинаковы в каждом периоде в течение срока лизинга и единовременный лизинговый платеж включает в себя частичное погашение стоимости имущества, сданного в лизинг, а также процент с неоплаченной части стоимости имущества. Весь расчет лизингового договора представляет расчет кредитного договора с определенной ставкой без учета налогов лизинговой компании и иных сопутствующих сделке расходов. После расчета общей суммы платежей и единовременного платежа лизинговый платеж не разбивается на составляющие, а определяется как возврат кредита и процентов за него. Данный процент получил название «Лизинговый процент», но так как методика не получила однозначного толкования в кругах лизингодателей, то и понятие «Лизинговый процент» понимается по-разному. Как определять этот лизинговый процент, в методике не говорится, но предполагается, что за счет него покрываются все расходы лизинговой компании. Таким образом, лизинговый процент включает в себя проценты по кредиту, вознаграждение лизингодателя, налог на имущество, дополнительные услуги и так далее.

Методика состоит в том, что рассчитываются равномерные платежи в течение всего срока договора. Величина одного (одинакового) платежа вычисляется на основе суммы выданного кредита с использованием теории финансовых рент. После определения суммы одного платежа производится расчет долей возврата кредита и процентов за него в данном платеже. По мере увеличения номера платежа доля возвращаемого кредита увеличивается, а доля процентов за него снижается [62, c. 36].

Кроме того, методика позволяет рассчитывать платежи с учетом авансов и выкупной стоимости с незначительной корректировкой формулы.

Данный метод с равномерными лизинговыми платежами получил большое распространение, особенно для лизинга автотранспорта. Его удобство в том, что его очень просто преподносить в рекламных материалах и описывать в договорах.

Метод финансовых рент оперирует понятием поступления лизинговых платежей и процедуры разделения этих платежей на погашение основного долга и процентов по кредиту. Методика не говорит о том, как зачитывать аванс и какие лизинговые платежи будут начислены по договору лизинга. Она говорит только о графике перечисления денежных средств по договору лизинга, но не об отражении их как начисления лизинговых платежей в доходах лизинговой компании. Кроме того, данная методика не гарантирует, что лизинговой компании хватит денежных средств для погашения своих обязательств, особенно если кроме погашения кредита у лизинговой компании есть иные расходы (НДС, налог на имущество).

2. Метод составляющих.

Метод основан на том, что лизинговый платеж в каждом периоде формируется из суммы денежных расходов лизинговой компании исходя из статей Бюджета Движения Денежных Средств.

В отличие от предыдущих методик, в данной методике определяющими являются не заданные лизинговые платежи, а заданная структура расходов лизинговой компании. Схема обратная. Сначала задаются графики расходов: график погашения кредита, проценты по нему, налог на имущество, вознаграждение лизинговой компании, НДС в бюджет, а после этого с помощью суммирования данных расходов определяется лизинговый платеж в каждом периоде [48].

Внимание уделяется исключительно графику перечисления денежных средств без учета формирования налога на прибыль и соблюдения корректных источников погашения кредита. Кроме того, может быть учтен аванс по договору лизинга и выкупная стоимость по окончании договора лизинга, но при этом ничего не говорится о начислении лизинговых платежей и зачете аванса.

Данный метод может быть использован только при приемлемом влиянии его результатов на финансовое состояние компании.

3. Метод Министерства экономики.

“Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей”, утвержденные Минэкономики, были приняты 16 апреля 1996 г. Методика учитывает, что весь лизинговый платеж (ЛП) включает в себя сумму амортизационных отчислений (АО) за лизинговое имущество за весь срок действия договора, плату за используемые лизингодателем кредитные ресурсы (ПК), комиссионное вознаграждение (КВ) и плату за дополнительные услуги (ДУ) лизингодателя, предусмотренные договором, а также налог на добавленную стоимость [39, c. 23]:

ЛП=АО+ПК+КВ+ДУ+НДС.

Кроме того, методика предусматривает несколько вариантов платежей: с авансовым платежом и без него, с выкупом оборудования по остаточной стоимости по истечении срока договора и без выкупа, но им не уделено должного внимания. Метод оперирует понятиями исключительно Бюджета Доходов и Расходов без учета Бюджета Движения Денежных Средств, а тем более графика возврата привлеченных денежных средств.

Методикой предлагается очень упрощенный способ расчета амортизационных отчислений, платы за кредит, комиссионного вознаграждения. Можно модифицировать методику и рассчитывать составляющие лизинговых платежей точно, а не примерно. Это особенно важно с учетом того, что чаще всего кредит берется не только на сумму стоимости имущества, а также на НДС, уплачиваемый поставщикам, а, следовательно, и проценты начисляются на сумму долга по кредиту, включающему НДС.

После расчета общей суммы лизинговых платежей в методике рассчитываются размеры лизинговых взносов в соответствии с выбранной сторонами периодичностью взносов, а также согласованными ими методами начисления и способом уплаты.

В методике приводится пример расчета графика лизинговых взносов с уплатой равными долями с оговоренной в договоре периодичностью. Лизинговые взносы рассчитываются делением общей суммы лизинговых платежей на количество периодов.

Анализ существующих на рынке методик показывает, что они или не учитывают доходы и расходы лизинговой компании (БДР), или не учитывают состояние лизинговой компании по движению денежных средств (БДДС). При этом у лизинговой компании или будут сложности с налогами, или будут сложности с достаточностью денежных средств. Методики не учитывают особенности уплаты и возмещении налога на добавленную стоимость. Они ничего не говорят о способе зачета авансов, да и вообще об отражении доходов по договору лизинга у лизинговой компании.

Каждая методика регламентирует только часть финансовых вопросов лизинговой компании, связанных со сделкой, не описывая полностью финансовые последствия применения той или иной методики. Поэтому Алексей Киркоров, финансовый директор ООО «Интеррослизинг», член экспертной группы Ассоциации «Рослизинг» предлагает отличный от вышеупомянутых методов - Модифицированный метод расчета лизинговых платежей [45, c. 34].

При проведении лизинговой сделки можно выделить два процесса, связанных с лизинговыми платежами. Это взаимоотношения сторон по оплате лизинговых услуг – «график перечисления денежных средств» и взаимоотношения по оказанию лизинговых услуг – «график начисления лизинговых платежей».. Для того, чтобы правильно рассчитать лизинговые платежи, необходимо в обязательном порядке учитывать эти два процесса и делать это с учетом Бюджета Движения Денежных Средств (БДДС) и Бюджета Доходов и Расходов (БДР)

График начисления лизинговых платежей (лизинговые платежи) – периодический график, согласно которому лизингодатель оказывает лизингополучателю услугу по передаче имущества во временное владение и пользование. При этом лизингодатель отражает доходы и выставляет счета-фактуры, а лизингополучатель отражает расходы по договору лизинга в указанные в графике суммы и сроки. Данный график является экономически обоснованным исходя их принципов сопоставимости доходов и расходов лизингодателя. В расходы лизингодателя включается амортизация имущества за период, охватываемый сроком договора, оплата процентов за пользование заемными средствами, использованными лизингодателем на приобретение имущества (предмета лизинга), страховые взносы за страхование предмета договора, если оно осуществлялось лизингодателем, уплаченный лизингодателем налог на это имущество, и иные налоги, связанные с имуществом, налог на добавленную стоимость, а также иные расходы лизингодателя по договору и его доход.

Наиболее корректным способом расчета «графика начисления лизинговых платежей» будет способ, отражающий сопоставимость доходов и расходов у лизинговой компании. Каждый лизинговый платеж должен включать в себя амортизацию, проценты по кредиту, иные расходы лизинговой компании и ее вознаграждение, как это делалось при расчете общей суммы лизинговых платежей в Методике Министерства экономики. Таким образом, график начисления лизинговых платежей рассчитывается по методу составляющих, но не по денежным составляющим, а по расходам, входящим в Бюджет Доходов и Расходов лизинговой компании.

График платежей по договору лизинга – график, согласно которому лизингополучатель в указанные сроки перечисляет лизингодателю денежные средства или передает иное имущество в счет оплаты оказанных услуг по договору лизинга.

Подходы к формированию графика перечисления денежных средств строятся по трем принципам:

1. График совпадает с графиком начисления лизинговых платежей;

2. График формируется по методу составляющих;

3. График определяется договоренностью сторон, а подбирается график погашения кредита.

Рассмотрим данные принципы.

График совпадает с графиком начисления лизинговых платежей

Если лизинговая компания использует один график лизинговых платежей и для начисления, и для получения денег (нет авансов по сделке), то необходимо вспомнить источники погашения кредита. Погашение кредита планируется из суммы, начисленной за период амортизации, и НДС, возмещаемого из бюджета. В каждый период у лизинговой компании имеется прибыль, и она полностью соответствует остатку денежных средств на счетах компании. Только при использовании данного метода выкупная стоимость при прерывании договора лизинга всегда равна остаточной стоимости с НДС.

График формируется по методу составляющих.

Если по сделке существуют авансы и график начисления лизинговых платежей не соответствует графику перечисления денежных средств, то тем не менее график начисления лизинговых платежей планируется по Бюджету Доходов и Расходов исходя из вышеописанного принципа сопоставимости доходов и расходов. График перечисления денежных средств при этом желательно рассчитывать исходя из метода составляющих, обязательным образом учитывая все денежные потоки в Бюджете Движения Денежных Средств.

Метод подбора графика погашения кредита.

Метод заключается в том, что задается график перечисления денежных средств по договору и на основе этого с учетом всех расходов лизинговой компании и ее вознаграждения определяется график погашения основного долга по кредиту. График перечисления денежных средств может быть задан на основании бизнес-плана проекта, для развития которого в лизинг передается имущество. Этот график может иметь возрастающий размер платежей в каждом периоде, а может учитывать сезонность выпускаемой лизингополучателем продукции (золотодобыча, сельское хозяйство).

Метод можно описать следующим образом. Лизинговая компания по согласованию с клиентом формирует примерный график платежей на срок лизинга. После этого лизинговая компания формирует Бюджет Движения Денежных Средств и, вычитая в каждом периоде из запланированного платежа проценты по кредиту, налог на имущество, свое вознаграждение и иные расходы, получает сумму погашения основного долга.

Схема подбора графика погашения основного долга через формирование Бюджета Движения Денежных Средств позволяет учесть все расходы лизинговой компании, в том числе НДС, налог на имущество и налог на прибыль.

Необходимо отметить, что экономический подход, используемый в предлагаемой Модифицированной методике, позволяет сбалансировать все показатели как по Бюджету Доходов и Расходов, так и по Бюджету Движения Денежных Средств, полностью отражает экономическую суть лизинга и наилучшим образом подходит для лизинговых компаний.

Иными методами также можно пользоваться, но их нужно переработать и адаптировать для конкретной лизинговой компании. Адаптация методики заключается в понимании последствий ее применения для предприятия как с учетом Бюджета Доходов и Расходов, так и с учетом Бюджета Движения Денежных Средств. Только после изучения вышеупомянутых двух отчетов (БДДС и БДР) для каждого варианта расчета можно сделать вывод о применимости той или иной методики к конкретной компании.

## 

## 1.3 Тенденции развития лизинга в отрасли строительства

Экономика любой страны требует постоянного обновления основных средств производства. Оно во многом осуществляется за счет лизинга. На его долю в западной Европе приходится около трети всего обновления техники.

Для нашей страны на данном этапе развития вопрос устаревания основных средств производства стоит достаточно остро в большинстве отраслей экономики, не исключение и строительство.

В принципе динамика развития в этой отрасли не отличается от других сфер экономики. Тенденции последнего десятилетия таковы: в первые годы объем лизинга удваивался, затем график стал более пологим – в позапрошлом году его объем возрос примерно на 70%, в прошлом – на 50%.

Лизинг в России становится с каждым годом все более популярным средством осуществления крупных инвестиционных проектов. По этой схеме покупаются автомобили и строятся заводы. На рынок лизинга вышли новые игроки, расширяется сфера их интересов, у лизинговых компаний появляются общие задачи, подталкивающие их к консолидации. В этом году исполняется 10 лет Ассоциации «Рослизинг», объединяющей более 100 лизинговых компаний, большинство из которых — крупнейшие и по размеру уставного капитала, и по объемам ежегодно привлекаемых инвестиций, и по географии бизнеса. Их деятельность во многом определяет количественные и качественные показатели рынка лизинга в России. На них ориентируются стратегические инвесторы, с ними работают крупнейшие российские и зарубежные банки. Еще три года назад, когда сказывались последствия дефолта, объем новых договоров лизинга, заключенных компаниями — членами ассоциации, перевалил за 500 млн. долларов. Практически начиная с этого момента ежегодный прирост инвестиций по лизингу в основные фонды российской экономики составляет 20—30 %.

В настоящее время основные тенденции развития лизинга в экономике в целом и в строительстве в частности сохраняются. Стабильно развиваясь, его рынок становится все более цивилизованным. Растет доверие инвесторов к лизинговым компаниям, грамотность поставщиков оборудования и лизингополучателей. Однако сегодня уже становится очевидным, что постоянная активизация инвестиционной деятельности в России обусловила большую избирательность заемщиков в выборе источника финансирования. Если раньше лизинг преимущественно конкурировал прежде всего с банковским кредитом, то с накоплением опыта, как поставщиками, так и лизингополучателями и инвесторами, границы деятельности лизинговых компаний очертились более четко.

Появлением конкуренции между самими участниками лизингового бизнеса обусловлен ряд новых явлений, суть которых сводится к одному: лизинг стал более доступен и привлекателен для российских строительных предприятий. Упрощаются условия обеспечения сделки лизингополучателем, расширяется спектр дополнительных услуг, которые предлагают лизинговые компании. Растет количество сделок, платежи по которым не привязаны к доллару [30, c. 22].

В условиях возрастающей конкуренции пассивное привлечение лизингополучателя становится уже недостаточным. Для развития бизнеса лизинговые компании должны идти на более сложные меры. Одна из них — выход лизингового бизнеса в регионы, увеличение скорости лизинговых заявок и повышение сложности лизинговых сделок, а также специализация лизинговых компаний в определенных нишах рынка.

Сегодня лизинг стал эффективным механизмом финансирования малого строительного бизнеса, который банковская сфера традиционно обходила стороной. Все больше лизингодателей в своей деятельности ориентируются на малые и средние предприятия. Малый бизнес очень заинтересован в развитии этого сотрудничества. Ведь сегодня лизинговая компания не только предоставляет финансирование, но и организует довольно сложные отношения между инвестором, поставщиком и лизингополучателем. Значительная часть лизингового финансирования, предоставляемого независимыми лизинговыми компаниями, предназначена для малых и средних предприятий – части российской экономики, по-прежнему имеющей значительный потенциал для роста. Это крайне положительная тенденция для российского лизингового сектора.

Строительство, всегда являвшееся основой материального производства и развития социально-культурной сферы, требует отдельного рассмотрения. В условиях отсутствия бюджетных средств и резко обострившейся проблемы сбыта новой строительной техники, одним из основных способов активизации инвестиционных процессов в этой отрасли экономики является лизинг. По предварительной оценке, на обновление и техническое перевооружение парка машин в строительстве потребуется в ближайшие 3-4 года 6,8 трлн. руб. инвестиционных ресурсов [58].

Перспективность лизинга и его производственная функция обуславливается все возрастающей потребностью строительных организаций в обновлении основных производственных фондов, развитии мощностей предприятия, проведении технического перевооружения и возможностью частичного решения задач без больших первоначальных вложений с гораздо меньшими издержками по сравнению с использованием кредита. Лизинг – один из наиболее распространенных методов материально-технического обеспечения производства, который открывает возможность использовать в производственной деятельности не только отдельные виды машин, оборудования, но и целые укомплектованные технологии. Он создает условия для применения наиболее передовой техники в условиях ее быстрого старения и острого дефицита финансовых средств, их перемещения с рынка ценных бумаг на инвестиции в развитие производства.

Подпрограммой развития лизинга в строительстве предусматривается создание в районах сосредоточенного строительства сети региональных лизинговых компаний и единого лизингового банковского консорциума, специализирующихся на операциях со строительно-дорожными машинами, оборудованием и технологическим автотранспортом, в том числе: в Московской, Тульской, Самарской, Свердловской, Волгоградской и Читинской областях.

Реализация проектов позволит осуществить структурную перестройку производственной базы строительства, а также задействовать производственные мощности и новейшие технологии конверсионных предприятий.

Необходимость развития лизинговой деятельности в строительном комплексе обусловлена следующими основными причинами [71]:

* высокая степень физического и морального износа основных средств всех видов транспорта, оцениваемая не менее чем 35-40%; на автотранспорте подлежит списанию из-за угрозы небезопасной эксплуатации не менее трети машин;
* значительное снижение инвестиционных возможностей предприятий, обусловленное инфляционными факторами, снижением спроса на перевозки и соответствующих доходов, неплатежеспособностью заказчиков;
* высокой и постоянно растущей стоимостью транспортных средств, машин и механизмов, контейнеров, погрузочно-разгрузочной техники и оборудования, необходимых для оказания перевозочных услуг.

Крайне острым является положение с обновлением парка строительных машин и оборудования, автотранспортных средств. В последние годы наметилась угрожающая тенденция к снижению количества реально работающего транспорта на объектах. Обеспечение строительных предприятий техникой по лизингу позволило бы ослабить остроту ситуации [58].

На сегодняшний день лизинг является одним из основных финансовых инструментов, позволяющих осуществлять крупномасштабные капитальные вложения в развитие материально-технической базы любого производства. Его широкое распространение на Западе и почин успешного внедрения на российской почве обусловлены тем, что по сравнению с другими способами приобретения оборудования (оплата по факту поставки, покупка с отсрочкой оплаты, банковский кредит, ссуда и т.д.) лизинг имеет ряд преимуществ.

Однако лизинговая деятельность в сфере строительства находится на начальном этапе, и дальнейшее развитие ее будет зависеть как от экономической и политической ситуации в стране, так и хорошего знания руководителями и специалистами строительных организаций, предприятий и других структур сущности и преимуществ финансового механизма.

**2 Анализ лизинговых операций на ООО "СибирьСтройИнвест"**

## 

## 2.1 Анализ заключения лизинговых операций

Данная дипломная работа выполняется на материалах общества с ограниченной ответственностью «СибирьСтройИнвест» (ООО «СибирьСтройИнвест»), зарегистрированного 19 октября 2000 года в регистрационной палате города Новосибирска с присвоением основного государственного регистрационного номера.

Организация занимается строительной деятельностью и принадлежит к строительной отрасли промышленности. В частности организация занимается строительством жилых и офисных помещений, а также имеет свой магазин строительных материалов.

Учредители ООО «СибирьСтройИнвест» - физические лица (работники организации), а также юридическое лицо ОАО «Силуэт». При этом физические лица владеют 73% уставного капитала.

Большое внимание на предприятии уделяется рациональному использованию всех ресурсов, автоматизации и механизации производственных процессов, расширению ассортимента и повышению качества, что позволяет данному обществу выпускать конкурентную продукцию и услуги. При желании заказчика организация предоставляет услуги, выполненные по индивидуальным заказам.

Основными поставщиками организации являются предприятия по изготовлению строительных материалов и конструкций региона, некоторые материалы поступают от отечественных и зарубежных производителей.

У организации имеются постоянные клиенты. При этом, например, возводимое жилье является элитным и ориентировано на потребителей с достатком выше среднего.

Финансовые показатели предприятия достаточно стабильны: так, на 01.01.2006 г. среднесписочная численность работающих на предприятии составила 448 человек, средняя заработная плата на одного работающего – 9800 рублей.

По итогам 2005 года ООО «СибирьСтройИнвест» имело высокие показатели финансово-хозяйственной деятельности (табл. 2.1, 2.2, 2.3).

**Таблица 2.1 – Показатели оценки финансового состояния ООО «СибирьСтройИнвест» за 2005 год, %**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Величина показателей |
| Рентабельность производства | 7,0 |
| Рентабельность собственного капитала | 20,7 |
| Доля собственных средств | 87,8 |

**Таблица 2.2 – Показатели ликвидности (платежеспособности) ООО «СибирьСтройИнвест» за 2005 год**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Величина показателя |
| Коэффициент текущей ликвидности (рекомендуемое значение 0,15 – 0,2) | 0,45 |
| Коэффициент быстрой ликвидности (оптимально К от 0,5 до 0,8) | 0,07 |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,09 |

**Таблица 2.3 – Показатели деловой активности ООО «СибирьСтройИнвест» в 2005 году**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Величина показателей |
| Фондоотдача, руб./руб. | 0,998 |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности, оборотов | 4,53 |
| Длительность оборота, дней | 80,5 |
| Оборачиваемость запасов, оборотов | 17,0 |
| Длительность оборота, дней | 21,5 |
| Оборачиваемость собственного капитала, оборотов | 0,76 |

Данные таблицы 2.1 свидетельствуют о достаточно неплохих показателях финансового состояния организации. В то же время баланс предприятия нельзя назвать абсолютно ликвидным (табл. 2.2), так как некоторые коэффициенты не соответствуют рекомендуемым. Показатели деловой активности достаточно высокие. В целом можно сказать, что предприятие действует достаточно стабильно, несмотря на некоторые сложности. Имеется высокий экономический потенциал.

Источниками средств, за счет которых формируется имущество организации, могут быть: уставный капитал, кредиты банков на прирост оборотных средств и приобретение основных фондов; прибыль, остающаяся в распоряжении организации после уплаты налогов и платежей в бюджет; аренда (лизинг) имущества и др.

Для формирования своего имущество организация ООО «СибирьСтройИнвест» активно использует лизинг. В этом организация видит для себя следующие преимущества:

1. Происходит обновление капитала без крупномасштабных инвестиций.
2. Новое производство модернизируется без привлечения больших финансовых ресурсов.
3. Арендатор освобождается от расходов, связанных с владением имуществом (например, от налога на имущество).

В соответствии с нормативными документами, регламентирующими порядок заключения договора лизинга в приказе об учетной политике и лизингодатель, и лизингополучатель в обязательном порядке раскрывают следующую информацию в части совершения организацией операций по договору лизинга:

выбранные условия постановки лизингового имущества на баланс;

предстоящие лизинговые платежи в последующем отчетном периоде и до конца действия договора лизинга.

Заключению договора финансового лизинга предшествует несколько подготовительных этапов:

1 подготовительный этап, в процессе которого составляется заявка на оборудование от лизингополучателя, заказ-наряд для поставщика от лизингодателя, кредитный договор с банком; подготавливаются документы о платежеспособности лизингополучателя; рассчитывается эффективность лизингового проекта.

2 этап – заключение лизинговой сделки с обязательным составлением договора купли-продажи, акта приемки оборудования, лизингового соглашения, договора на техническое обслуживание, договора страхования предмета договора.

3 этап – закрытие сделки, с обязательной выплатой лизинговых платежей.

Заключая договоры лизинга организация ООО «СибирьСтройИнвест» руководствуется действующими нормативными документами.

Договор лизинга, согласно которому лизингополучателем выступает ООО «СибирьСтройИнвест», должен быть заключен только в письменной форме и в соответствии со статьей 15 Закона о лизинге должен содержать следующие существенные положения:

• точное описание предмета лизинга;

• объем передаваемых прав собственности.

Согласно положениям статьи 11 Закона РФ о лизинге предмет лизинга, переданный во временное владение и в пользование лизингополучателю, является собственностью лизингодателя. К лизингополучателю же в полном объеме переходит право владения и пользования предметом лизинга (если договором лизинга не установлено иное). Лизингодатель имеет право изъять предмет лизинга из владения и пользования у лизингополучателя в случаях, предусмотренных Законом о лизинге и непосредственно договором лизинга.

В соответствии со статьей 19 Закона РФ о лизинге договором лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон.

• наименование места и указание порядка передачи предмета лизинга;

• указание срока действия договора лизинга;

• порядок балансового учета предмета лизинга.

В соответствии со статьей 12 Закона РФ о лизинге при заключении договора финансового лизинга переданный лизингополучателю предмет лизинга может учитываться как на балансе лизингодателя, так и на балансе лизингополучателя. Лизинг оперативный не предусматривает передачи предмета лизинга на баланс лизингополучателя;

• порядок содержания и ремонта предмета лизинга.

В общем случае капитальный ремонт предмета лизинга осуществляется лизингодателем, его техническое обслуживание, средний и текущий ремонт лизингополучателем за свой счет. Однако договором лизинга может быть предусмотрено иное. Кроме того, возможно гарантийное обслуживание предмета лизинга его продавцом, если это обговорено договором купли-продажи, заключаемым между лизингодателем и продавцом (поставщиком);

• перечень дополнительных услуг, предоставленных лизингодателем на основании договора комплексного лизинга;

• указание общей суммы договора лизинга и размера вознаграждения лизингодателя;

• порядок расчетов (график платежей);

• определение обязанности лизингодателя или лизингополучателя застраховать предмет лизинга от связанных с договором лизинга рисков, если иное не предусмотрено договором.

Далеко не все вышеперечисленные нормы применяются на практике. Однако необходимо знать, что при отсутствии хотя бы одной из них, сделка может быть признана недействительной. Поэтому ООО «СибирьСтройИнвест» строго следит за указанием данных условий в договоре.

Кроме перечисленных положений договор лизинга:

1. должен содержать:

• описание обстоятельств, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и имущественному расчету;

• описание процедуры изъятия (возврата) предмета лизинга;

• информацию о том, кем осуществляется выбор продавца и приобретаемого имущества (предмета лизинга). В случае выполнения этой обязанности лизингополучателем лизингодатель не несет за выбор никакой ответственности.

2. может предусматривать:

• отсрочку лизинговых платежей с момента начала использования предмета лизинга;

• право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга.

Отметим также, что в соответствии с Законом РФ о лизинге рассматриваемая сделка включает в себя еще несколько договоров:

• договор купли-продажи имущества;

• договор о привлечении денежных средств;

• договор поручительства;

• договор залога;

• договор гарантии;

• и др.

Все эти договоры в соответствии с Законом РФ о лизинге заключаются между участниками лизинга для выполнения своих обязательств по договору.

Основным документом, в котором оформляются лизинговые отношения, является договор лизинга. Он заключается между лизингодателем и лизингополучателем на предоставление лизингополучателю во временное пользование для производственной эксплуатации объектов лизинга.

Договор лизинга ООО «СибирьСтройИнвест» обычно содержит следующие пункты:

1. Предмет договора;

2. Срок лизинга;

3. Приемка имущества;

4. Право собственности и право использования имущества;

5. Страхование имущества;

6. Использование имущества;

7. Лизинговые платежи;

8. Форс – мажор;

9. Арбитражный суд;

10. Общие положения;

11. Прекращение договора;

12. Завершение сделки;

13. Действия сторон по завершении сделки.

По своему экономическому содержанию лизинг относится к прямым инвестициям, в ходе исполнения которых лизингополучатель обязан возместить лизингодателю инвестиционные затраты (издержки), понесенные в материальной и денежной формах, и выплатить вознаграждение. Таким образом, общая сумма лизингового договора должна быть равна общей сумме возмещения инвестиционных затрат (издержек) и вознаграждения, выплачиваемого лизингодателю.

При этом под инвестиционными затратами (издержками) по договорам лизинга понимаются расходы и затраты (издержки) лизингодателя, связанные с приобретением и использованием предмета лизинга лизингополучателем, в том числе:

• стоимость предмета лизинга;

• налог на имущество;

• расходы на транспортировку и установку, включая монтаж и шефмонтаж, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• расходы на обучение персонала лизингополучателя работе, связанной с предметом лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• расходы на таможенное оформление и оплату таможенных сборов, тарифов и пошлин, связанных с предметом лизинга;

• расходы на хранение предмета лизинга до момента ввода его в эксплуатацию, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• расходы на охрану предмета лизинга во время транспортировки и его страхование, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• страхование от всех видов риска, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• расходы на выплату процентов за пользование привлеченными средствами и отсрочки платежей, предоставленные продавцом (поставщиком);

• плата за предоставление лизингодателю гарантий и поручительств, подтверждение расчетно-платежных документов третьими лицами в связи с предметом лизинга;

• расходы на содержание и обслуживание предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга;

• расходы на регистрацию предмета лизинга, а также расходы, связанные с приобретением и передачей предмета лизинга;

• расходы на создание резервов в целях капитального ремонта предмета лизинга;

• комиссионный сбор торгового агента;

• расходы на передачу предмета лизинга;

• расходы на оказание дополнительных услуг, возникающих в ходе реализации комплексного лизинга;

• стоимость выкупаемого имущества, если договором предусмотрен выкуп и порядок выплат указанной стоимости в виде долей в составе лизинговых платежей;

• иные расходы, без осуществления которых невозможно нормальное использование предмета лизинга.

Что касается вознаграждения лизингодателя, то оно включает в себя оплату услуг по осуществлению лизинговой сделки, а также процент за использование собственных средств лизингодателя, направленных на приобретение предмета лизинга и (или) на выполнение дополнительных услуг (при комплексном лизинге).

Специальный раздел лизингового соглашения должен быть посвящен правам и обязанностям лизингодателя и лизингополучателя.

Исключительное право пользования имуществом, переданным в лизинг, принадлежит лизингополучателю (ООО «СибирьСтройИнвест»). При этом продукция и доходы, получаемые в результате использования указанного имущества, являются исключительной собственностью лизингополучателя. За обладание правом пользования лизингополучатель осуществляет согласованные с лизингодателем лизинговые платежи.

На основании договора лизинга лизингодатель обязуется:

• приобрести у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи за определенную плату на определенный срок, на определенных условиях в качестве предмета лизинга лизингополучателю;

• выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

В соответствии со статьей 665 ГК РФ ч. 2 лизингополучатель вправе самостоятельно выбрать объект лизинга и сообщить о нем лизингодателю либо оставить выбор лизингового имущества на усмотрение лизингодателя.

Лизингополучатель в свою очередь обязуется:

• принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;

• выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;

• по окончании срока действия договора лизинга возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено указанным договором лизинга, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи;

• выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

Лизингодатель обязан предоставить лизингополучателю имущество, являющееся предметом лизинга, в состоянии, соответствующем условиям договора лизинга и назначению данного имущества.

В соответствии со ст. 668 ГК РФ ч. 2 имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. Предмет лизинга передается в лизинг вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами (техническим паспортом и др.), если иное не предусмотрено договором лизинга.

Право лизингодателя на распоряжение предметом лизинга представляет собой право изъять предмет лизинга из владения и пользования у лизингополучателя в случаях и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации и договором лизинга.

Договором лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон. При этом федеральным законом могут быть установлены случаи запрещения перехода права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

В свою очередь арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. Неисполнение данного правила не влияет на действительность договора, но может повлечь за собой обязанность арендодателя возместить убытки продавца и арендодателя, возникшие по этому поводу, как у арендатора, так и у продавца.

В случае, когда имущество, являющееся предметом договора финансовой аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков. В случае, если оборудование не поставлено или поставлено с просрочкой, или не соответствует условиям договора поставки:

• арендатор имеет в отношении арендодателя право отказаться от оборудования или расторгнуть договор лизинга;

• арендодатель имеет право исправить свое ненадлежащее исполнение, предложив оборудование, соответствующее договору поставки, как если бы арендатор дал согласие купить оборудование у арендодателя на тех же условиях, что содержатся в договоре поставки.

Право, предусмотренное выше, осуществляется таким же образом и утрачивается при тех же обстоятельствах, которые существовали бы, если бы арендатор дал согласие купить оборудование у арендодателя на тех же условиях, что и в договоре поставки.

Необходимо отметить, что вещные права арендодателя на оборудование имеют силу в отношении доверительного собственника при банкротстве арендатора и кредиторов арендатора, включая кредиторов, получивших обеспечительный или исполнительный документ. При этом в договоре возможна оговорка, что данные права действуют только при соблюдении норм о публичном уведомлении.

Обязанности поставщика по договору поставки распространяются и в отношении арендатора, как если бы последний являлся стороной такого договора, а оборудование поставлялось непосредственно ему. Однако поставщик не несет ответственности одновременно перед арендодателем и арендатором за один и тот же ущерб.

Согласно статье 670 ГК РФ ч. 2 ООО «СибирьСтройИнвест» как арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом.

Арендатор также имеет права и несет обязанности, предусмотренные действующим законодательством для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. При этом арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.

ООО «СибирьСтройИнвест» за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет капитальный и текущий ремонт предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга.

По истечении срока действия договора лизинга арендатор возвращает арендодателю оборудование в исправном состоянии, с учетом нормального износа и тех изменений в оборудовании, которые согласованы сторонами, если только он не воспользовался правом его покупки или продолжения его лизинга на последующий период.

В случаях, когда лизингополучатель не возвратил предмет лизинга или возвратил его несвоевременно, лизингодатель вправе требовать внесения платежей за время просрочки. В случае, если указанная плата не покрывает причиненных лизингодателю убытков, он может требовать их возмещения.

В случае, если за несвоевременный возврат предмета лизинга лизингодателю предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы с лизингополучателя в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Необходимо отметить, что при вынесении решения о размере неустойки суды часто пользуются правом, предоставленным статьей 333 ГК РФ ч. 1, уменьшить упомянутую неустойку, усматривая в основной массе споров явную несоразмерность подлежащей уплате суммы и последствий нарушения договорного обязательства.

Суд также может уменьшить неустойку, в случаях:

• если сочтет, что последствием просрочки уплаты лизинговых платежей явилось инфляционное обесценивание денежных средств, которое призваны компенсировать проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 ГК РФ ч. 1;

• что процент предусмотренной договором неустойки чрезмерно высок (например, неустойка начисляется от суммы договора, а не от суммы просроченного платежа);

• что просрочка уплаты лизинговых платежей не носит длительного характера;

• пр.

Произведенные лизингополучателем ООО «СибирьСтройИнвест» отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель с согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, лизингополучатель имеет право после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости таких улучшений, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В случае, если лизингополучатель без согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, и если иное не предусмотрено федеральным законом, лизингополучатель не имеет права после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости этих улучшений.

Арендодатель освобождается от всякой ответственности перед арендатором в отношении оборудования, кроме случаев, когда арендатору причинены убытки вследствие того, что он полагался на опыт и суждение арендодателя, и вследствие вмешательства последнего в выбор поставщика или спецификаций оборудования. Исключения составляют случаи, когда иное указано в договоре.

Арендодатель также освобождается в своем качестве арендодателя от ответственности в отношении третьих лиц в случае причинения оборудованием вреда их жизни, здоровью или имуществу. Выше перечисленное не распространяется на ответственность арендодателя, связанную с его качеством собственника.

В случае не перечисления ООО «СибирьСтройИнвест» лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором лизинга срока платежа их списание со счета лизингополучателя осуществляется в бесспорном порядке путем направления лизингодателем в банк или иную кредитную организацию, в которых открыт счет лизингополучателя, распоряжения на списание с его счета денежных средств в пределах сумм просроченных лизинговых платежей. Бесспорное списание денежных средств не лишает лизингополучателя права на обращение в суд.

ООО «СибирьСтройИнвест», выступающее в роли арендатора (лизингополучателя) вправе приостановить периодические платежи, подлежащие уплате по договору лизинга, до тех пор, пока арендодатель не исправит своего ненадлежащего исполнения, предложив оборудование, соответствующее договору поставки, или пока арендатор не утратил право на отказ от оборудования.

При осуществлении арендатором права расторгнуть договор лизинга он вправе получить обратно любые периодические платежи и другие суммы, выплаченные им авансом, за вычетом разумной стоимости тех выгод, которые арендатор извлек из оборудования.

Арендатор не вправе предъявлять арендодателю никаких других претензий за непоставку, просрочку в поставке или поставку не соответствующего условиям договора оборудования, если только это не явилось результатом действия или упущения арендодателя.

В случае нарушения договора арендатором арендодатель вправе потребовать причитающиеся ему невыплаченные периодические платежи с начислением процентов, а также понесенных убытков. Основаниями изменения и расторжения договора в соответствии со статьей 450 ГК РФ ч. 1 считаются существенные нарушения договора другой стороной и иные случаи, предусмотренные договором или действующим законодательством.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Если нарушение договора арендатором является существенным, то арендодатель вправе также потребовать досрочной выплаты сумм будущих периодических платежей, если это предусмотрено договором лизинга, или может расторгнуть договор лизинга и после такого расторжения:

а) восстановить владение оборудованием;

б) потребовать возмещения убытков в таких суммах, которые поставили бы арендодателя в положение, в котором он находился бы при выполнении арендатором договора лизинга в соответствии с его условиями.

Также предусмотрено, что лизингодатель имеет право бесспорного взыскания денежных сумм и бесспорного изъятия предмета лизинга в обусловленных случаях.

При этом обусловленный случай - это наступление такого обстоятельства или события, которые договором лизинга определены как бесспорные и очевидные нарушения лизингополучателем своих обязательств, установленных договором лизинга, или как бесспорная и очевидная причина прекращения договора лизинга. Обусловленный случай влечет за собой действительное прекращение прав лизингополучателя на владение и пользование предметом лизинга, и при этом лизингодатель имеет право в бесспорном порядке изъять предмет лизинга в порядке, установленном договором лизинга, или взыскать денежную сумму.

Параграф 6 главы 34 ГК РФ ч.2, в свою очередь, устанавливает, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

• пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

• существенно ухудшает имущество;

• более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

• не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором лизинга может устанавливаться порядок исчисления убытков, подлежащих возмещению. Данное положение подлежит исполнению в отношениях между сторонами, если только его применение не ведет к взысканию убытков, существенно превышающих в размере вынуждено понесенных расходов.

Если арендодатель расторгнул договор лизинга оборудования, то он уже не вправе приводить в исполнение положение этого договора о досрочной выплате будущих периодических платежей. Однако сумма таких периодических платежей может быть учтена при исчислении размера убытков в таких суммах, которые поставили бы арендодателя в положение, в котором он находился бы при выполнении арендатором договора лизинга в соответствии с его условиями

Арендодатель не может реализовать свое право на досрочные платежи или расторжение договора, если он специальным уведомлением не предоставил арендатору разумную возможность устранить нарушение им договора, насколько это возможно.

Арендодатель не вправе требовать возмещения убытков в той мере, в которой он не принял все разумные меры для их уменьшения.

Лизингодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора лизинга и возврата в разумный срок лизингополучателем имущества в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и договором лизинга.

В этом случае все расходы, связанные с возвратом имущества, в том числе расходы на его демонтаж, страхование и транспортировку, несет лизингополучатель. Лизингодатель в подобных случаях не имеет права требовать дополнительных выплат.

Лизингодатель имеет право осуществлять контроль за соблюдением лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров. Цели и порядок инспектирования должны быть оговорены в договоре лизинга и других сопутствующих договорах между их участниками. При соблюдении этих условий лизингополучатель обязан обеспечить лизингодателю беспрепятственный доступ к финансовым документам и предмету лизинга.

Лизингодатель также имеет право на финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в той ее части, которая относится к предмету лизинга, формированием финансовых результатов деятельности лизингополучателя и выполнением лизингополучателем обязательств по договору лизинга. Цель и порядок финансового контроля заранее предусматриваются условиями договора лизинга. После чего лизингодатель имеет право направлять лизингополучателю в письменной форме запросы о предоставлении информации, необходимой для осуществления финансового контроля, а лизингополучатель обязан удовлетворять такие запросы.

На предмет лизинга не может быть обращено взыскание третьего лица по обязательствам лизингополучателя, даже, если этот предмет зарегистрирован на имя лизингополучателя.

Взыскания третьих лиц, обращенные на имущество лизингодателя, могут быть отнесены только к данному объекту права собственности лизингодателя в отношении предмета лизинга. К приобретателю прав лизингодателя в отношении предмета лизинга в результате удовлетворения взыскания в обязательном порядке переходят не только права, но и обязательства лизингодателя, определенные в договоре лизинга,

Если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

Именно на таких условиях ООО «СибирьСтройИнвест» заключает договора по лизинговым операциям, выступая в роли лизингополучателя. Пример договора лизинга приведен в Приложении А, заявка – в Приложении Б.

## 

## 2.2 Анализ учет лизинговых операций

Порядок отражения операций по лизингу в налоговом и бухгалтерском учете зависит от того, на балансе какой из сторон будет учитываться предмет лизинга.

В любом случае общим является следующее: лизинговые платежи уплачиваются равными долями в течение срока действия договора лизинга. В проводках ООО «СибирьСтройИнвест» для учета лизинговых операций используются следующие субсчета:

01/1 – Собственные основные средства

01/2 – Арендованное имущество

01/9 – Выбытие основных средств

02/1 – Амортизация собственного имущества

02/2 – Амортизация арендованного имущества

76/5 – Арендные обязательства

76/6 – Задолженность по лизинговым платежам.

ООО «СибирьСтройИнвест» заключает различные договоры лизинга, но чаще всего имущество, полученное по договору лизинга учитывается на балансе лизингодателя.

Стоимость лизингового имущества, поступившего лизингополучателю ООО «СибирьСтройИнвест», учитывается на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства".

В редких случаях, когда по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то стоимость лизингового имущества, поступившего лизингополучателю, отражается по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет "Приобретение объектов основных средств по договору лизинга" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Арендные обязательства". Затраты, связанные с получением лизингового имущества, и стоимость поступившего лизингового имущества списываются с кредита счета 08 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет "Приобретение объектов основных средств" в корреспонденции со счетом 01 "Основные средства", субсчет "Арендованное имущество".

Начисление причитающихся лизингодателю лизинговых платежей за отчетный период отражается по кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам" в корреспонденции со счетами учета издержек производства (обращения).

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то начисление причитающихся лизингодателю лизинговых платежей отражается по дебету счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Арендные обязательства" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам".

Начисление амортизационных отчислений на полное восстановление лизингового имущества производится исходя из его стоимости и норм, утвержденных в установленном порядке, либо указанных норм, увеличенных в связи с применением механизма ускоренной амортизации на коэффициент не выше 3, и отражается по дебету счетов учета издержек производства (обращения) в корреспонденции со счетом 02 "Амортизация основных средств", субсчет "Износ имущества, сданного в лизинг".

При возврате лизингового имущества лизингодателю его стоимость списывается с забалансового учета (счет 001 "Арендованные основные средства").

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то возврат лизингового имущества лизингодателю при условии погашения всей суммы предусмотренных договором лизинга лизинговых платежей отражается на счете 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств" (счет принят самой организацией):

по дебету в корреспонденции с кредитом счета 01 "Основные средства", субсчет "Арендованное имущество";

по кредиту в корреспонденции с дебетом счета 02 "Амортизация основных средств", субсчет "Износ имущества, сданного в лизинг".

При выкупе лизингового имущества его стоимость на дату перехода права собственности списывается с забалансового счета 001 "Арендованные основные средства". Одновременно производится запись на эту стоимость по дебету счета 01 "Основные средства" и кредиту счета 02 "Амортизация основных средств", субсчет "Износ собственных основных средств".

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то при выкупе лизингового имущества и переходе его в собственность лизингополучателя при условии погашения всей суммы предусмотренных договором лизинга лизинговых платежей производится на счетах 01 "Основные средства" и 02 "Амортизация основных средств" внутренняя запись, связанная с переносом данных с субсчета по имуществу, полученному в лизинг, на субсчет собственных основных средств.

В случае осуществления выкупа до истечения срока договора лизинга досрочно начисленные платежи относятся в дебет счета 97 "Расходы будущих периодов", а в случае принятия лизингополучателем решения об использовании собственных источников - в дебет счетов учета собственных источников организации (84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)") в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам".

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то досрочно начисленные платежи относятся либо в дебет счета 97 "Расходы будущих периодов", либо в случае принятия лизингополучателем решения об использовании собственных источников - в дебет счетов учета собственных источников организации (84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)") в корреспонденции со счетом 02 "Амортизация основных средств", субсчет "Износ имущества, сданного в лизинг". Одновременно указанная сумма учитывается по дебету счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Арендные обязательства".

Таким образом, учет лизинговых операций в организации ООО «СибирьСтройИнвест» зависит от одного из условий конкретного договора, а именно на чьем балансе происходит учет полученного имущества: лизингодателя или лизингополучателя.

## 

## 2.3 Анализ расчета лизинговых платежей

Перечень имущества (основных фондов), приобретенных на данный момент строительной организацией ООО «СибирьСтройИнвест» по договорам финансового лизинга приведен в таблице 2.4.

**Таблица 2.4 – Имущество, приобретенное по договору лизинга**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Шифр фондов | Наименование основных фондов, приобретаемых по лизингу | Первоначальная балансовая стоимость, тыс. р. | Рекомендуемый срок полезного использования фондов, годы |
| 204 | Краскомешалка СО-140А | 7,4 | 6 |
| 207 | Агрегат шпаклевочный СО-150А | 12,6 | 6 |
| 211 | Сварочный трансформатор ТДМ-402 У2 | 6,2 | 6 |
| 212 | Сварочный трансформатор ТДМ-401 У2 | 8,2 | 6 |
| 214 | Вибратор глубинный ИВ113 | 4,0 | 6 |
| 215 | Виброрейка СО-163 | 4,0 | 6 |
| 406 | “Газель”, грузовой вариант | 75 | 6 |

Оплата пользования имуществом по договору лизинга осуществляется в виде лизинговых платежей, размеры которых, а также способ платежа, форма и периодичность устанавливаются по соглашению сторон. Для расчета лизинговых платежей разработаны “Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей” от 16.04.96 г. В соответствии с вышеуказанными документами общая сумма платежей по договору лизинга включает:

полную стоимость лизингового имущества;

сумму кредитных ресурсов, использованных лизингодателем для приобретения лизингового имущества;

комиссионное вознаграждение лизингодателя;

страховую сумму (при условии, если лизинговое имущество застраховано лизингодателем);

затраты лизингодателя, оговоренные в договоре.

Арендная плата по договору финансовой аренды производится в виде лизинговых платежей и может включать в себя:

возмещаемую полную (или близкую к ней) стоимость лизингового имущества в виде амортизационных отчислений;

сумму, выплачиваемую за кредитные ресурсы;

комиссионное вознаграждение лизингодателю;

страхование лизингового имущества;

остаточную стоимость выкупаемого имущества;

другие затраты.

Расчет лизинговых платежей проводится в следующем порядке:

определение размеров лизинговых платежей по всем годам срока действия договора лизинга (ЛПi);

расчет общего размера лизинговых платежей за весь срок договора лизинга как сумма платежей по годам;

установление размеров лизинговых взносов в соответствии с выбранной сторонами периодичностью взносов (ежемесячно, ежеквартально, ежегодно), а также согласованными ими методами начисления и способами уплаты.

Размер лизинговых платежей по годам договора лизинга рассчитывается по формуле:

ЛПi=Аi+ПКi+КВi+ДУi+НДСi, (1)

где ЛПi – сумма лизинговых платежей в i-м году;

Аi - величина амортизационных отчислений, причитающихся лизингодателю в i-м году;

ПКi – плата за используемые лизингодателем кредитные ресурсы на приобретение имущества – объекта договора лизинга в i-м году;

КВi – комиссионное вознаграждение (плата) лизингодателю за предоставление имущества по договору лизинга в i-м году;

ДУi – плата лизингодателю за оказание им дополнительных услуг лизингополучателю, предусмотренных договором лизинга в i-м году. Это могут быть услуги по страхованию имущества, его техническому и сервисному обслуживанию и т.п.;

НДСi – налог на добавленную стоимость, уплачиваемый лизингополучателем по услугам лизингодателя в i-м году.

Амортизационные отчисления (Аi) определяются линейным способом как произведение первоначальной балансовой стоимости основных фондов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока его полезного использования. Ежегодный размер амортизационных отчислений по каждой единице имущества, приобретаемого по договору лизинга (Аij), с использованием линейного способа определяется по формуле:

Аij=Фбj × Нaj/100, (2)

где Фбj – балансовая стоимость j-го вида имущества – предмета договора лизинга, тыс. р.;

Нaj – годовая норма амортизации j-го вида имущества – предмета договора лизинга, %. Исчисляется исходя из срока его полезного использования (Тпиj).

Норма амортизации рассчитывается следующим образом:

Нaj=100/Тпиj, (3)

где j – вид имущества, приобретаемого по договору лизинга (см. таблицу 2.4).

Плату за используемые лизингодателем кредитные ресурсы на приобретение имущества – предмета договора (ПКi) и его комиссионное вознаграждение (КВi) определяются исходя из процентной ставки за кредит и процентной ставки комиссионного вознаграждения за среднегодовой остаточной стоимости приобретаемого по лизингу имущества по следующим формулам:

ПКi=СТкр×(Фос н+Фос к)/2/100, (4)

КВi=СТкв×(Фос н+Фос к)/2/100, (5)

где Фос н – расчетная остаточная стоимость приобретаемых по договору лизинга ОПФ на начало i-го года, тыс. р.;

Фос к – расчетная остаточная стоимость приобретаемых по договору лизинга ОПФ на конец i-го года (за вычетом начисленной за i-й год амортизации), тыс. р.;

СТкр – годовая процентная ставка за использование лизингодателем кредита на приобретение передаваемого в лизинг имущества, %;

СТкв – процентная ставка комиссионного вознаграждения, %. Принимается в размере половины СТкр.

Предусматривается, что лизинговые платежи осуществляются ежегодно равными долями от общей суммы лизинговых платежей, начиная с первого года. В соответствии с действующим порядком лизинговые платежи относятся на себестоимость продукции (работ, услуг) лизингополучателя. Несамортизированное имущество лизингополучатель (создаваемая строительная организация) выкупает по истечении срока действия договора по остаточной стоимости, для чего ей необходимо создать специальный фонд выкупа из прибыли, получаемой от результатов производственной деятельности.

Промежуточные расчеты для определения общей лизинговой платы представляем в табличной форме (табл. 2.5).

**Таблица 2.5 - Расчет среднегодовой стоимости приобретаемого по договору лизинга имущества (тыс. р.)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Годы лизингового договора | Остаточная стоимость имущества на начало года | Годовая сумма амортизационных отчислений | Остаточная стоимость имущества на конец года, гр.2-гр.3 | Среднегодовая стоимость имущества, (гр.2+гр.4)/2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Первый | 117,4 | 19,57 | 97,83 | 107,62 |
| Второй | 97,83 | 19,57 | 78,27 | 88,05 |
| Третий | 78,27 | 19,57 | 58,7 | 68,49 |
| Четвертый | 58,7 | 19,57 | 39,13 | 48,92 |

Расчет лизинговой платы за весь срок действия договора лизинга (ЛП) приводится в табл. 2.6.

**Таблица 2.6 – Расчет общей суммы лизинговых платежей (тыс. р.)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Годы лизинга | А | ПК | КВ | ДУ | ЛП |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Первый | 19,57 | 40,89 | 20,45 | 1,4 | 82,31 |
| Второй | 19,57 | 33,46 | 16,73 | 1,4 | 71,16 |
| Третий | 19,57 | 26,02 | 13,01 | 1,4 | 60,00 |
| Четвертый | 19,57 | 18,59 | 9,29 | 1,4 | 48,85 |
| Всего | 78,28 | 118,96 | 59,48 | 5,6 | 262,31 |
| В процентах | 29,84 | 45,35 | 22,68 | 2,13 | 100% |

Ежегодный лизинговый взнос (ЛВг) определяется по формуле:

ЛВг=ЛП/Т, (6)

где Т – срок действия договора лизинга, годы (4 года).

ЛВг = 65,58 тыс. р.

Таким образом, организация ООО «СибирьСтройИнвест» ежегодно выплачивает лизинговый взнос в размере 65,58 тыс. руб. После окончания договора лизинга все имущество передается собственность организации ООО «СибиоьСтройИнвест».

**3 Разработка рекомендации по совершенствованию лизинговых операций на примере ООО "СибирьСтройИнвест"**

## 

## 3.1 Основные направления совершенствования лизинга

Несмотря на то, что лизинг в нашей стране существует уже сравнительно длительный период времени, его активному развитию препятствует ряд проблем, которые требуют решения.

Рассмотрим проблемы, с которыми сталкивается ООО «СибирьСтройИнвест» при осуществлений лизинговых операций. Именно в направлении решения этих проблем и должно осуществляться совершенствование лизинга.

Во-первых, это недостаточная прозрачность лизингового рынка. Информацию о лизинговой фирме, эффективности ее функционирования, а значит и надежности получить в нашей стране достаточно сложно. Этот момент отпугивает многие организации, нуждающиеся в данной услуге. Т.е. ООО «СибирьСтройИнвест» не имеет широкого выбора среди поставщиков лизинговых услуг. И дело даже не в том, что таких фирм мало. О них практически нет информации. А учитывая, что теперь в нашей стране фирмы не нуждаются в лицензии для ведения лизинговой деятельности, то очень сложно оценить насколько данная фирма надежна. И, конечно, ООО «СибирьСтройИнвест» не готово доверять деньги и получать оборудование от лизингодателей, о которых оно практически ничего не знает.

Еще одним препятствием является финансовая слабость лизинговых компаний, которые во многом зависят от банков учредителей. Соответственно, не каждая лизинговая компания имеет возможность предоставить ООО «СибирьСтройИнвест» дорогостоящее оборудование или несколько наименований оборудования. А значит организации приходится обращаться к разным лизинговым компаниям, в то время как с одним партнером работать было бы проще и надежнее.

Еще одной сложностью является дороговизна кредитных ресурсов (хотя в последнее время влияние этого фактора стало меньше). Этот фактор тесно связан с предыдущим, так как из-за нехватки средств лизинговые компании обращаются в банки для получения кредита для покупки оборудования. А значит, за счет высокой стоимости кредита повышается стоимость лизинговой сделки. Это крайне невыгодно для ООО «СибирьСтройИнвест».

Крайне невыгодным дл ООО «СибирьСтройИнвест» является отсутствие вторичного рынка оборудования, наличие которого позволило бы снизить его стоимость, а следовательно и стоимость лизинговой сделки.

Также не всегда благоприятными являются условия налогового, валютного и таможенного законодательства для ООО «СибирьСтройИнвест». Особенно острой данная проблема является по причине того, что организация функционирует и на международном рынке, заключает сделки с международными компаниями.

Еще одна проблема – это недостаточная квалификация кадров лизинговых компаний, что зачастую не устраивает ООО «СибирьСтроИнвест», так как любой организации хочется работать с высококвалифицированными партнерами, хорошо разбирающимися в своем деле.

Таким образом, именно в этих направлениях необходимо осуществлять совершенствование лизинга.

Все вышеперечисленные проблемы крайне актуальны для ООО «СибирьСтройИнвест».

Очень важное значение в современных условиях имеет лизинг недвижимости. Он достаточно важен и для организации ООО «СибирьСтройИнвест», так как она активно прибегает к нему для привлечения новых производственных помещений, в последующем выкупая их. Однако в России существует ряд нерешенных проблем, которые сдерживают распространение лизинга недвижимости и затрудняют применение данной услуги ООО «СибирьСтройИнвест». На множестве государственных предприятий площади пустуют, а у коммерческих предприятий, в том числе и у ООО «СибирьСтройИнвест», существуют проблемы, вызванные отсутствием производственных площадей. Это вызвано недостаточным развитием ипотечного кредита; с приобретением недвижимости, т.е. реально располагая значительной собственностью, тем не менее возникают сложности с получением кредитных ресурсов. К тому же достаточно дорого стоит нотариальное удостоверение сделки. По этой же причине простаивает много нежилых помещений и "недостроя".

Если для расчета нормы амортизации применительно к лизинговым операциям пользоваться рекомендациями Минфина, то сдача недвижимости менее чем на 25 лет не выгодна. Если использовать методику аннуитетов, применяемых на Западе, то срок можно сократить до 3-4 лет. Но в этом случае налоговая полиция эту операцию будет рассматривать не как лизинговую, а как аренду с правом выкупа. Т.е. становится невозможным воспользоваться льготами, имеющимися при лизинге.

Земельные участки в соответствии с "Законом о лизинге" нельзя передавать в лизинг. Поэтому возникает ситуация, когда право на землю и право на здание принадлежат разным субъектам.

Существуют противоречия в Гражданском кодексе. Так, например, в соответствии со статьей 607 ГК РФ предметом аренды могут быть земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и прочее имущество, которое не теряет своих натуральных свойств, т.е. непотребляемые вещи. А статья 666 ГК РФ говорит, что предметом договора финансовой аренды могут быть непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

Так как не определен порядок выкупа земельного участка, то затруднены сделки финансовой аренды для предприятий с теми зданиями, где находятся булочные, столовые, прачечные, магазины и т.д. В Москве, к примеру, проблему невозможности продавать и покупать единые комплексы недвижимости - здания и участки под ними - решают путем заключения договоров долгосрочной аренды на 49 лет с правом пролонгации. Но эта форма аренды уже не является лизингом, и поэтому лишена части льгот. Поэтому было бы целесообразным внести следующее уточнение в статью 666 ГК РФ: предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков, не составляющих единые комплексы с недвижимостью, и других природных объектов.

Неразвитость инфраструктуры лизингового рынка также негативно влияет на использование лизинговых операций в ООО «СибирьСтройИнвест». Инфраструктура, способствующая развитию лизинга в России, должна включать в себя более широкую сеть лизинговых компаний, специализированных консалтинговых фирм и соответствующую систему информационного обеспечения о предложениях лизинговых услуг. Неразвитость инфраструктуры (сложившихся механизмов финансирования, расчетов, минимизация рисков, эффективных маркетинговых и сбытовых структур и т. п.) предъявляет нереально высокие требования к руководителям и служащим лизинговых компаний, что затрудняет привлечение новых клиентов и не дает достаточное количество информации потенциальным потребителям лизинговых услуг, в том числе и ООО «СибирьСтройИнвест».

В настоящее время все правовые отношения, основанные на отсрочке платежа, тормозятся экономической нестабильностью, отсутствием надежной макроэкономической стабилизации и признаков устойчивого роста в экономике, что порождает у хозяйствующих субъектов определенное состояние неуверенности в завтрашнем дне. Между тем, основная идея лизинга состоит в возможности "растянуть" во времени выплату стоимости имущества при сохранении права на приобретения его в собственность по остаточной стоимости. При нынешней экономической ситуаций не каждая организация может позволить себе сегодня ждать возврата средств в течение 5-7 лет (обычный срок финансового лизинга). Именно это обстоятельство в значительной степени сдерживает развитие лизинга в России.

Таким образом, все-таки основные сложности в лизинговых операциях для ООО «СибирьСтройИнвест» формируются не на микро-, а на макроуровне. То есть в первую очередь необходимо решить вопросы законодательного характера, найти источники финансирования, вывести экономику из кризиса, тогда появится возможность значительно усовершенствовать лизинговые операции. Все это создаст необходимые условия для развития лизингового рынка.

## 

## 3.2 Методы совершенствования лизинговых операций

Рассмотрим основные методы, которые дадут возможность решить указанные в предшествующем пункте проблемы, с которыми сталкивается ООО «СибирьСтройИнвест» при осуществлении лизинговых операций.

В качестве основного фактора развития лизинга в России следует отметить продолжающийся экономический рост и макроэкономическую стабилизацию. В последнее время российские банки проявляют все больший интерес к предприятиям реального сектора экономики, в том числе и строительства. Вложения в производство в той или иной форме постоянно растут, и, как предсказывают эксперты, процесс этот будет продолжаться: при оптимистическом варианте развития событий в экономике нашей страны за ближайший год инвестиции банковского капитала в российскую промышленность вырастут в полтора-два раза. Параллельно с этим растет заинтересованность банков в лизинговой деятельности. Поэтому количество поставщиков лизинговых услуг в ближайшее время может значительно увеличиться. В то же время банки зачастую имеют больше средств для финансирования лизинговых операций.

Мощным стимулом для развития отрасли стало внесение изменений в закон "О финансовой аренде (лизинге)" - был существенно либерализован целый ряд его положений, убраны лишние ограничения по содержанию и форме договора, а также ненужные с практической точки зрения определения и понятия (например, определения различных видов лизинга, помимо финансовой аренды как таковой). Фактически это новый закон, поскольку изменения весьма масштабны. Нормы данного закона, вступившего в силу со дня его официального опубликования - 2 февраля 2002 г., в своем большинстве были приведены в соответствие с Гражданским и Налоговым кодексами. Кроме того, теперь данный закон согласуется с вступающим в силу новым законом о лицензировании отдельных видов деятельности. Таким образом, начинает решаться проблема несоответствия различных законодательных документов, которая приводит в негодование руководство большинства предприятий, в том числе ООО «СибирьСтройИнвест».

В результате принятия нового закона большинство препятствий для развития внутреннего лизинга ликвидировано, и следует ожидать бурного развития этого вида деятельности в ближайшее время ввиду его очевидной привлекательности для лизингополучателей в качестве инструмента финансирования бизнеса и с налоговой точки зрения. В то же время международный лизинг остается малопривлекательным из-за того, что вопрос таможенного регулирования остается нерешенным.

Среди важнейших положений нового закона "О финансовой аренде (лизинге)" отметим следующие:

- Из закона исчезло понятие "лизинговая сделка", его в законе заменило другое (используемое в ГК РФ) - договор лизинга.

- Как Налоговый кодекс, так и новый закон о лизинге предоставляют участнику договора лизинга, на балансе которого находится предмет лизинга, право применять механизм ускоренной амортизации.

- Новый закон существенно расширяет спектр дополнительных услуг, включаемых в договор о лизинге.

- Новая редакция закона о лизинге сохраняет положение о льготном механизме уплаты таможенных платежей. Согласно этому закону при ввозе на территорию РФ таможенные платежи подлежат взносу в бюджет на сумму оплаченной части таможенной стоимости предмета лизинга с рассрочкой оставшейся части таможенных платежей.

- С введением последних изменений были упразднены ограничения на совмещение участниками договора лизинга своих функций и обязательств, например кредитора и лизингополучателя, что теоретически запрещало лизингополучателям осуществлять авансовые лизинговые платежи.

Таким образом, вышеуказанные моменты дали организации ООО «СибирьСтройИнвест» дополнительные возможности и преимущества при осуществлении лизинговых сделок. Соответственно, в последние годы организация стала активнее использовать данные услуги.

В предыдущей редакции закона был определен ряд случаев, при которых лизингодатель имел право бесспорного взыскания денежных сумм, а также бесспорного изъятия предмета лизинга, что по сути является расторжением договора лизинга. Лизингодатель мог воспользоваться этим правом, если использование имущества не соответствовало условиям договора или если лизингополучатель осуществлял сублизинг без его согласия. Ранее по данному вопросу существовало принципиальное противоречие между законом и ГК РФ.

Тем не менее, в новой редакции закона детально прописана процедура бесспорного списания лизинговых платежей лизингодателем в случае их неперечисления лизингополучателем более двух раз подряд. Но этот вопрос практически не коснулся ООО «СибирьСтройИнвест», так как организация регулярно выплачивает установленные лизинговые выплаты.

К наиболее существенно стимулирующим развитие лизинга нововведениям можно отнести следующие моменты.

С введением изменений отменено лицензирование лизинговой деятельности (что также зафиксировано в новом законе о лицензировании). Преимущества и недостатки данного аспекта были достаточно подробно освящены в первой главе. Как уже отмечалось, отмена лицензирования приводит к увеличению количества лизинговых компаний, а значит у ООО «СибирьСтройИнвест» увеличится возможность выбора поставщика лизинговых услуг.

В отличие от старой версии, новая редакция закона не ограничивает продолжительность отсрочки лизинговых платежей, что также является огромным преимуществом для ООО «СибирьСтройИнвест» при возникновении финансовых трудностей.

В законе содержится новое определение лизинговых платежей, которое расширено по сравнению с предыдущим законом. Лизинговые платежи определяются как общая сумма платежей по договору лизинга, включающая возмещение затрат лизингодателя на приобретение предмета лизинга и оказание иных предусмотренных договором услуг, а также его доход. Кроме того, в общую сумму платежей может включаться выкупная цена предмета лизинга.

Как и прежде, существенным стимулом для развития лизинговой деятельности остается положение об отнесении лизинговых платежей на себестоимость продукции, что позволяет снизить налогооблагаемую базу ООО «СибирьСтройИнвест». Дополнительно к этому, снижаются налог на имущество (2%) и налоги субъектов Федерации, так как используется ускоренная амортизация оборудования с коэффициентом до 3.

Предприятию ООО «СибирьСтройИнвест» также нет необходимости при приобретении оборудования делать разовые капитальные вложения, а выплата лизинговых платежей, включая и стоимость оборудования, осуществляется в течение продолжительного периода от трех и более лет.

Кроме того, лизинг предполагает кредитование вплоть до 100%. И при этом не требуется немедленно начинать выплаты за кредит.

Опыт показывает, что любому предприятию проще получить имущество по лизингу, чем ссуду на его приобретение, поскольку лизинговое имущество выступает в качестве залога.

Что же касается лизингодателя, то для него при инвестировании в форме имущества, в отличие от денежного кредита, снижается риск невозврата средств, поскольку сохраняется право собственности на передаваемое имущество - оно, в отличие от денег, выступает в качестве залога.

Эти факторы обуславливают значительный рост привлекательности лизинга для всех заинтересованных сторон и обуславливают ускорение темпов роста этого рынка.

Таким образом, правительство нашей страны активно занимается разработкой методов совершенствования лизинговых операций, многие из них уже реализуются на практике.

Что касается проблем лизинга недвижимости, с которыми сталкивается ООО «СибирьСтройИнвест», освещенных в предыдущем пункте, то для их решения необходимо ввести в российском законодательстве нормы об оперативном лизинге, что позволит передавать объект в лизинг приблизительно на срок, соответствующий сроку полной амортизации данного объекта. Сейчас же среднегодовая норма амортизации для недвижимости составляет 3,3%. Но даже при использовании ускоренного коэффициента амортизации равного 3%, срок лизинговой сделки должен составлять 10 лет, что в условиях нестабильной экономики и экономического кризиса практически неосуществимо.

В результате выход находят следующим образом. Многие лизинговые компании предлагают одинаковые условия для сдачи объекта недвижимости в оперативный лизинг один раз за его срок амортизации при следующих условиях: гарантия на всю сумму объекта недвижимости и срок лизинга не более 5 лет. Т.к. коэффициент амортизационных отчислений небольшой (годовая норма для производственных зданий составляет 1%), то за период лизинга сумма затрат, относимая на себестоимость, очень мала и выкуп помещения (который составляет около 85% от стоимости) ООО «СибирьСтройИнвест» будет производиться из прибыли. Т.е. фактически необходимо иметь значительную прибыль от реализации или свободные средства для выкупа оборудования в конце срока лизинга и гарантию на всю сумму сделки, что неприемлемо для многих предприятий.

Выходом из этой ситуации является элиминация ограничения коэффициента ускорения амортизации только для объектов недвижимости, равного 3 по закону "О лизинге", что позволит увеличить размер лизинговых платежей, за счет чего сократится остаточная стоимость объекта и уменьшится срок лизинговой сделки.

Интересен опыт Украины в решении вопроса оперативного лизинга. В законе Украины "О лизинге" как и в аналогичном российском тоже сказано, что объектом лизинга может быть любое движимое и недвижимое имущество, которое может быть отнесено к основным фондам и не запрещено к свободному обороту на рынке, за исключением земельных участков и природных объектов. Но на Украине срок амортизации указывается не во временных рамках, а относительно срока, за который происходит амортизация определенной части стоимости объекта лизинга. Поэтому получение производственных площадей на Украине решается путем оперативного лизинга, что особенно важно для предприятий, чьи финансовые ресурсы не позволяют решить эту проблему другим путем.

Таким образом, решая проблемы лизинга в нашей стране было бы не лишним изучать опыт других стран. При этом, конечно, необходимо адаптировать его к условиям нашей экономики.

Несколько крупных препятствий будут продолжать сдерживать развитие лизинга в будущем, даже после принятия поправок к Закону о лизинге. Во-первых, кредитование в России крайне ограничено, и улучшение в этой области зависит от всей российской экономики в целом и развития внутренней банковской и финансовой систем в частности. Развитие лизинговых компаний сдерживается ограниченным доступом к "длинным и дешевым" инвестиционным ресурсам. Для решения этой проблемы необходимо разработать схему разделения лизинговых рисков, "бэк-ап" соглашений.

Между тем, ожидается постоянное участие правительственных и околоправительственных кругов в лизинговом секторе, особенно, в "стратегических" отраслях, таких как сельское хозяйство, строительство, авиация и, в значительно меньшей степени, в поддержке малых и средних предприятий. Однако до сих пор бюджетные средства, выделяемые на развитие лизинга, зачастую использовались неэффективно - не на создание специальных лизинговых гарантийных фондов, а на конкретные проекты.

Во-вторых, лизинговые компании все еще испытывают серьезные трудности с возвратом оборудования в случае нарушения лизингополучателем условий договора лизинга. За редким исключением лизингодатели по-прежнему не верят, что суды смогут защитить их право собственности.

Существующая юридическая система и судебная практика, с учетом склонности судов принимать решения в пользу должника приводят к сокращению доступности кредитов для всех потенциальных заемщиков. Укрепление уверенности кредиторов (включая, в первую очередь, лизингодателей) в том, что их права будут защищены, является главным условием обеспечения дальнейшего роста кредитования.

В-третьих, сама лизинговая отрасль все еще относительно невелика, ей не хватает хорошо подготовленных профессионалов, и, кроме того, лизинговый механизм не совсем понятен потенциальным лизингополучателям (т.е. всем предприятиям и предпринимателям). Таким образом, необходимо организовать подготовку высококвалифицированных специалистов.

В-четвертых, рост рынка лизинга оборудования также серьезно ограничен неразвитостью вторичных рынков оборудования. Это создает большие трудности для лизинга, т.к. ни лизингополучатель (ООО «СибирьСтройИнвест»), ни лизингодатель не испытывают доверия к остаточной (или перепродажной) стоимости лизингового оборудования. До тех пор, пока вторичный рынок оборудования не будет достаточно развит, лизингополучатели не смогут в полной мере оценить преимущества лизинга.

На это уйдет больше всего времени, т.к. вторичные рынки, как часть лизингового рынка, традиционно развиваются в последнюю очередь. Кроме того, огромные масштабы технологического переоснащения в России в ходе замены старого оборудования (часто по частям в связи с нехваткой денежных средств) означают, что прогноз будущих рыночных цен на оборудование скорее сродни гаданию на кофейной гуще, чем науке. Некоторые поставщики начали решать эту проблему, предоставляя российским лизинговым предприятиям "гарантии выкупа", таким образом, принимая на себя часть риска.

Несмотря на принятие закона "О финансовой аренде (лизинге)" в новой редакции, законодательство, касающееся лизинга, все еще недостаточно согласовано. Недостаточно согласованы между собой вопросы, регулирующие организацию лизинга, включая юридические, экономические, финансовые, таможенные, налоговые и бухгалтерские вопросы. Недостаточно четко и документальное регламентирование лизинговых отношений.

Также принятие нового закона не устранило существенные проблемы, препятствующие развитию лизинга, а именно проблема таможенного регулирования. Необходимо внесение изменений в Таможенный кодекс, чтобы таможенные органы стали выполнять предписания закона "О финансовой аренде (лизинге)".

Кроме того, для России характерно малое число реально работающих на рынке лизинговых фирм из всех зарегистрированных и малая капитализация большинства из них. Однако в последнее время наметился процесс увеличения капитала лизинговых компаний, что связано с выходом на рынок иностранных компаний.

Таким образом, решение вышеперечисленных проблем с использованием вышеуказанных методов сделает лизинговые услуги еще более привлекательными для ООО «СибирьСтройИнвест» и для других фирм-лизингополучателей.

## 3.3 Оценка эффективности лизинговой схемы финансирования

Итак, рассмотрим существующие схемы лизинга.

Финансовая аренда является разновидностью кредитной операции, при которой лизингодатель выдает лизингополучателю кредит в виде необходимого оборудования, т.е. осуществляет финансирование.

Существует достаточно много различных классификаций видов лизинга, которые основываются на различных критериях. Используем классификацию видов лизинга с точки зрения сроков заключения договора и соотнесение последних с периодом полной амортизации, а также с точки зрения возникновения средств для проведения лизинговой операции.

Рассматривая первый критерий, необходимо выделить два вида лизинга: финансовый и оперативный.

Финансовый лизинг характеризуется прежде всего тем, что срок, на который подписывается договор, совпадает со сроком полной амортизации предмета лизинга. По окончании срока лизингополучатель получает имущество с нулевой балансовой стоимостью. Следует отметить, что правильнее было бы относить к финансовому лизингу и те операции, когда срок полной амортизации предмета лизинга больше срока действия договора лизинга, но по окончании действия договора лизингополучатель выкупает предмет лизинга по остаточной стоимости. Именно такой формой лизинга зачастую пользуется ООО «СибирьСтройИнвест».

Оперативный лизинг отличается от финансового тем, что срок аренды имущества меньше, чем срок полной амортизации данного имущества, но при этом по окончании договора лизинга лизингополучатель возвращает предмет лизинга лизингодателю.

На основании такого критерия, как происхождение средств для приобретения лизинга, можно выделить два вида лизинга: классический и возвратный.

Под классическим лизингом понимают такой вид лизинга, при котором предмет лизинга приобретается лизингодателем за счет собственных средств, либо за счет кредитов, получаемых в кредитно-финансовых институтах.

Возвратный лизинг – это вид лизинга, характеризующийся предварительной продажей будущим лизингополучателем собственного оборудования лизингодателю с последующим получением этого оборудования в аренду.

Рассмотрим основные схемы осуществления лизинговых операций.

Наиболее распространенным видом лизинга, используемым на практике, является финансовый лизинг, когда имущество, переданное по данному договору, полностью амортизируется за время действия данного договора, либо по окончании срока договора лизингополучатель выкупает предмет лизинга по остаточной стоимости. Эта схема лизинга и применяется ООО «СибирьСтройИнвест». Схема такого лизинга приведена на рис. 3.1. При этом следует, что схема оперативного лизинга совпадает со схемой финансового лизинга полностью, единственно, чем должна быть дополнена данная схема, так это стрелкой, обозначающей возврат имущества лизингодателю после окончания договора лизинга.

На рисунке 3.1 цифрами обозначено:

1. Заявка ООО «СибирьСтройИнвест» в адрес лизингодателя на приобретение оборудования на условиях финансового лизинга.

2. Заявка лизингодателя в коммерческий банк на получение кредита.

3. Получение кредита лизингодателем.

4. Подписание договора финансового лизинга между лизингодателем и ООО «СибирьСтройИнвест».

5. Заявка лизингодателя на покупку оборудования в адрес поставщика оборудования.

6. Подписание договора купли-продажи оборудования у поставщика (производителя оборудования).

7. Поставка оборудования по договору финансового лизинга в адрес ООО «СибирьСтройИнвест».

8. Лизинговые платежи ООО «СибирьСтройИнвест» в адрес лизингодателя (лизинговая компания).

9.Оплата процентов и погашение кредита лизинговой компании перед коммерческим банком.

Коммерческий банк

ООО «СибирьСтройИнвест»

Лизинговая компания

Поставщик оборудования

8

**Рисунок 3.1 – Схема финансового лизинга**

Возвратный лизинг является мощным инструментом управления ликвидностью предприятия и может быть использован как предприятиями со сложным финансовым положением, так и вполне успешными предприятиями для целей форсирования собственного развития. Общая схема осуществления операции возвратного лизинга приведена ниже (рис. 3.2).

Лизингополучатель (клиент)

Лизинговая компания

**Рисунок 3.2 – Схема возвратного лизинга**

На рисунке 3.2 цифрами обозначено:

1. Заключение договора купли-продажи оборудования.

2. Заключение договора лизинга.

В последнее время широкое распространение получила гибридная схема лизинга. В большей мере она применяется крупными и вполне финансово устойчивыми предприятиями в целях снижения налоговой нагрузки и может рассматриваться не только как схема, способствующая усилению инвестиционной активности, но и как схема классического налогового планирования. Следует отметить, что с точки зрения развития нового бизнеса эта схема нежиснеспособна, зато она достаточно эффективна в условиях уже функционирующего бизнеса. Таким образом, именно данная схема, на мой взгляд, наиболее приемлема для ООО «СибирьСтройИнвест».

В основе схемы лежит классическая схема финансового лизинга, но при этом по своей идеологии рассматриваемый процесс все-таки подпадает под категорию возвратного лизинга.

Достаточно часто возникает ситуация, когда компания имеет всю сумму или часть средств для покупки предмета лизинга, но в целях налогового планирования, предпочитает работать по лизинговой схеме. Именно эта ситуация и характерна на данной стадии развития для ООО «СибирьСтройИнвест». В этом случае механизм проведения лизинговой сделки имеет следующий вид (рис. 3.3).

На рисунке 3.3 цифрами обозначены:

1. Заявка ООО «СибирьСтройИнвест» в адрес лизингодателя на приобретение оборудования на условиях финансового лизинга.

2. Заявка лизингодателя в коммерческий банк на получение кредита.

3. Депозит.

4. Получение кредита лизингодателем.

5. Подписание договора финансового лизинга между ООО «СибирьСтройИнвест» и лизингодателем.

6. Заявка лизингодателя на покупку оборудования в адрес поставщика оборудования.

7. Подписание договора купли-продажи оборудования у поставщика (производителя оборудования).

8. Поставка оборудования по договору лизинга в адрес ООО «СибирьСтройИнвест».

9. Лизинговые платежи ООО «СибирьСтройИнвест» в адрес лизингодателя (лизинговая компания).

10. Оплата процентов в погашение кредита лизинговой компании перед коммерческим банком.

11. Возврат депозита коммерческим банком клиенту.

Коммерческий банк

ООО «СибирьСтройИнвест»

Лизинговая компания

Поставщик оборудования

9

**Рисунок 3.3 – Схема гибридного лизинга**

Таким образом, данная схема целесообразна для применения ООО «СибирьСтройИнвест», так как организация является достаточно устойчивой. Это даст ей возможность усилить инвестиционную активность, снижению налоговой нагрузки и т.п.

Покажем, что схема финансирования с применением лизинга эффективней, чем применение кредитования или покупка за свои средства.

Итак, рассмотрим две ситуации. В первой ООО «СибирьСтройИнвест» берет в аренду недвижимость, во втором – производственное оборудование. В обоих случаях первоначальный взнос составляет 30%.

Рассмотрим денежный поток при различных схемах финансирования для ООО «СибирьСтройИнвест» (рис. 3.1).

**Таблица 3.1 – Эффективность лизингового финансирования при аренде недвижимости**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Лизинг | Кредит | Собственные средства |
| 1 | Стоимость помещения | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 2 | Аванс - 30% | 300 000 | 300 000 | 0 |
| 3 | Сумма кредита | 700 000 | 700 000 | 0 |
| 4 | Процентная ставка | - | 18,00% | 0,00% |
| 5 | Период, мес. | 36 | 36 | 36 |
| 6 | Аннуитет (ежемесячный взнос (% и основной долг)) / Ежемесячная выплата процентов по кредиту | 35 749 | 10 500 | 0 |
| 7 | Итого сумма лизинговых платежей, после уплаты аванса / Итого сумма процентов и погашение основной суммы займа | 1 286 979 | 1 078 000 | 0 |
| 8 | НДС к возмещению | - | -152542 | -152 542 |
| 9 | Налог на прибыль при покупке "за свои" | - | - | 240000 |
| 10 | НДС к возмещению с ежемесячных лизинговых платежей | -6724 | - | - |
| 11 | ежемесячные лизинговые платежи без НДС | 30296 | - | - |
| 12 | ежемесячная амортизация (при условии СПИ[[1]](#footnote-1) от 30 лет) | - | 2347 | 2347 |
| 13 | себестоимость за весь срок лизинга | 1344 897 | 1384 811 | 1384 511 |
| 14 | НДС к возмещению за весь срок лизинга | -242 081 | -152542 | -152 542 |
| 15 | налог на имущество | 0 | 58752 | 58752 |
| 16 | экономия налога на прибыль | -322 775 | -106 455 | -34383 |
| 17 | Денежные выплаты (17)=(2)+(7)+(9)+(14)+(15)+(16) | 1 022 122 | 1 177 755 | 1 111 827 |
| 18 | Отношение денежных выплат к первоначальной стоимости | 102,2% | 117,8% | 111,2% |

Из таблицы 3.1 видно, что наиболее эффективным является применение именно лизинговой схемы финансирования.

Рассмотрим эффективность лизинговой схемы в ситуации, когда ООО «СибирьСтройИнвест» приобретает производственное оборудование (табл. 3.2).

**Таблица 3.2 – Эффективность лизинговой схемы при аренде производственного оборудования**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Лизинг | Кредит | Собственные средства |
| 1 | Стоимость оборудования | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| 2 | Аванс - 30% | 300 000 | 300 000 | 0 |
| 3 | Сумма кредита | 700 000 | 700 000 | 0 |
| 4 | Процентная ставка | - | 16,50% | 0,00% |
| 5 | Период, мес. | 12 | 12 | 12 |
| 6 | Аннуитет (ежемесячный взнос (% и основной долг)) / Ежемесячная выплата процентов по кредиту | 77 132 | 9 625 | 0 |
| 7 | Итого сумма лизинговых платежей, после уплаты аванса / Итого сумма процентов и погашение основной суммы займа | 925 592 | 815 500 | 0 |
| 8 | НДС к возмещению | - | -152542 | -152 542 |
| 9 | Налог на прибыль при покупке "за свои" | - | - | 240000 |
| 10 | НДС к возмещению с ежемесячных лизинговых платежей | -15579 | - | - |
| 11 | ежемесячные лизинговые платежи без НДС | 65366 | - | - |
| 12 | ежемесячная амортизация (при условии СПИ от 3 до 5 лет) | - | 22904 | 22904 |
| 13 | себестоимость за весь срок лизинга | 1 038 637 | 374 951 | 274 851 |
| 14 | НДС к возмещению за весь срок лизинга | -186 954 | -152542 | -152 542 |
| 15 | налог на имущество | 0 | 12584 | 12584 |
| 16 | экономия налога на прибыль | -228500 | -93008 | -68984 |
| 17 | Денежные выплаты (17)=(2)+(7)+(9)+(14)+(15)+(16) | 810 137 | 882 533 | 1 031 057 |

Итак, из таблицы 3.2 также видно, что лизинговая схема финансирования наиболее эффективна. Таким образом, предприятию выгоднее всего приобретать оборудование и недвижимость, используя лизинговые операции. Именно поэтому ООО «СибирьСтройИнвест» предпочитает именно этот вариант.

**4 Безопасность жизнедеятельности**

## 

## 4.1 Основные принципы государственной политики в области охраны труда

Статья 210 Трудового Кодекса закрепила основные направления государственной политики в области охраны труда. Ранее они были урегулированы в Федеральном законе "Об основах охраны труда в Российской Федерации" от 17 июля 1999 г. N 181-ФЗ (ст. 4).

Все указанные в ст. 210 ТК направления государственной политики в области охраны труда условно можно объединить в три следующие группы:

I. Принципы организации охраны труда. К этой группе относятся:

1) обеспечение приоритета жизни и здоровья работников по отношению к результатам производственной деятельности;

2) координация деятельности в области охраны труда, охраны окружающей природной среды и других видов экономической и социальной деятельности;

3) установление единых нормативных требований по охране труда для всех производств страны, принятие и реализация законодательства по охране труда, а также федеральных целевых, субъектов Федерации, отраслевых целевых и территориальных программ улучшения условий и охраны труда;

4) государственное управление деятельностью по охране труда, включая государственный надзор и контроль за соблюдением требований охраны труда;

5) содействие общественному контролю за соблюдением прав и законных интересов работников в области охраны труда;

6) взаимодействие и сотрудничество органов государственного управления, надзора и контроля с работодателями, профсоюзными органами, заинтересованными в разработке и реализации государственной политики в области охраны труда;

7) расследование и учет несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

8) организация государственной статистической отчетности об условиях труда, а также о производственном травматизме, профессиональной заболеваемости и об их материальных последствиях;

9) установление порядка обеспечения работников средствами индивидуальной и коллективной защиты, санитарно-бытовыми помещениями и устройствами, лечебно-профилактическими средствами за счет работодателей.

II. Принципы экономической государственной политики по охране труда. К ним относятся:

1) проведение эффективной налоговой политики, стимулирующей создание здоровых и безопасных условий труда, разработка и внедрение безопасной техники и технологий, производство средств индивидуальной и коллективной защиты работников;

2) применение экономических санкций в целях соблюдения предприятиями и работниками норм по охране труда;

3) установление компенсаций за тяжелые работы и работы с вредными и опасными условиями труда, неустранимыми при современном техническом уровне производства и организации труда;

4) государственное социальное страхование работников, пострадавших от трудового увечья, а также членов их семей;

5) участие государства в финансировании мероприятий по охране труда.

III. Организационные принципы по охране труда. К ним относятся:

1) подготовка специалистов в области охраны труда, в том числе в вузах и средних учреждениях профтехобразования;

2) информирование работников о состоянии условий и охраны труда на производстве, обеспечение единой информационной системы охраны труда;

3) международное сотрудничество в области охраны труда;

4) распространение передового отечественного и зарубежного опыта работы по улучшению условий и охраны труда.

Реализация указанной государственной политики в области охраны труда обеспечивается как управлением государства в этой области, так и согласованными действиями всех социальных партнеров в сфере труда на всех уровнях.

## 4.2 Организация электро- и пожаробезопасности на предприятии

Рассмотрим организацию электро- и пожаробезопасности на ООО «СибирьСтройИнвест».

Электрический ток оказывает отрицательное воздействие на человека и является опасным производственным фактором. При этом возможны следующие виды электротравм:

* Электрический ожог;
* Электрические знаки – возникают в местах контакта человека с токоведущими частями;
* Металлизация кожи – проникновение в кожу мельчайших частиц металла;
* Электроофтальмия – воспаление наружных оболочек глаз;
* Электрический удар – электротравма, вызванная реакцией нервной системы на раздражение электрическим током.

Основными причинами поражения электрическим током на ООО «СибирьСтройИнвест» являются: нарушение правил технической эксплуатации электроустановок, прикосновение к токообразующим частям, прикосновение к металлическим нетоковедущим частям, оказавшимся под напряжением из-за неисправности изоляции или заземляющих устройств.

Основными мерами защиты от поражения электрическим током, применяемым на ООО «СибирьСтройИнвест» являются:

* Защитное заземление – преднамеренное электрическое соединение с землей или ее эквивалентами металлических нетоковедущих частей, которые могут оказаться под напряжением. Заземление предназначается для защиты от поражения электрическим током при прикосновении к нетоковедущим металлическим частям электроустановки, оказавшимся под напряжением, и применяется в электроустановках напряжением до 1000 В с изолированной нейтралью и напряжением выше 1000 В с любым режимом нейтрали.
* Зануление – преднамеренное электрическое соединение с нулевым защитным проводом металлических нетонковедущих частей, которые могут оказаться под напряжением. Оно предназначено для защиты от поражения электрическим током при прикосновении к нетонковедущим металлическим частям электроустановки, оказавшимися под напряжением, и применяется в электроустановках напряжением до 1000 В с глухозаземленной нейтралью или с глухозаземленнноым выводом источника однофазного тока.

Также в ООО «СибирьСтройИнвест» устанавливаются определенные правила на подключение и эксплуатацию электрооборудования.

Пожар – неконтролируемое горение вне специализированного очага, наносящее материальный ущерб и создающее опасность для жизни и здоровья людей.

Пожарная безопасность - это такое состояние объекта, при котором с установленной вероятностью исключается возможность возникновения и развития пожара и воздействия на людей опасных факторов пожара, а также обеспечивается защита материальных ценностей. Пожарная безопасность на ООО «СибирьСтройИнвест» обеспечивается:

* системой предотвращения пожара;
* системой противопожарной защиты;
* организационно-техническими мероприятиями.

Система предотвращения пожара на ООО «СибирьСтройИнвест» включает средства и организационные мероприятия, направленные на исключение условий возникновения пожара. Система противопожарной защиты включает технические средства и организационные мероприятия, направленные на предотвращение воздействия на работающих опасных факторов пожара и ограничение материального ущерба от него.

Организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на предприятии ООО «СибирьСтройИнвест» включают:

* Организацию пожарной охраны (профессиональной и добровольной);
* Обучение рабочих и служащих правилам пожарной безопасности;
* Разработку инструкций о порядке работы с пожароопасными веществами и металлами, а также мероприятия по действиям администрации, рабочих и служащих на случай возникновения пожара и эвакуации людей;
* Применение средств наглядной агитации по обеспечению пожарной безопасности и т.п.

Ответственность за пожарную безопасность на ООО «СибирьСтройИнвест» возлагается на администрацию предприятия. Она назначает должностных лиц, ответственных за пожарную безопасность отдельных объектов (цехов, участков, складов и т.д.). В помощь пожарной охране на предприятии созданы пожаротехнические комиссии и добровольные пожарные дружины, в задачи которых входит выявление нарушений правил пожарной безопасности, содействие органам пожарного надзора в их работе, организация массовой разъяснительной работы среди персонала и т.п.

Государственный пожарный надзор осуществляют органы пожарной охраны МЧС России.

**заключение**

Таким образом, в данной работе были рассмотрены такие аспекты, как сущность лизинговых операций, их нормативно-правовое регулирование и значение для строительной отрасли. Также было проанализировано заключение и учет лизинговых операций, а также расчет лизинговых платежей на примере конкретного предприятия ООО «СибирьСтройИнвест».

В результате выполнения дипломной работы можно сделать ряд выводов.

Лизинг – это одна из форм аренды имущества с целью его использования в производственной деятельности.

В большинстве развитых стран лизинг существует уже очень давно. В России же лизинговые отношения начали формироваться лишь в середине 90-х годов, т.е. в начале процесса перехода к рыночным отношениям.

В то время лизинговые операции практически не регулировались законодательно, что и являлось основной проблемой. На сегодняшний день сформирована неплохая нормативно-правовая база, хотя ей пока еще далеко до совершенства. В то же время и на сегодняшний день развитие лизинга сопровождается многими проблемами, которые и определяют пути совершенствования данной отрасли.

Во-первых, это нехватка средств у лизинговых компаний для финансирования подобных сделок. Во-вторых, отсутствие вторичного рынка оборудования, дороговизна кредитных ресурсов и многое другое.

Совершенствования также требуют методики расчета лизинговых выплат. Их несовершенность касается в основном лизинговых компаний, так как зачастую лизинговые платежи, рассчитанные по существующим методикам не соответствуют бюджету доходов и расходов организации, а следовательно, не покрывают всех затрат.

В то же время лизинг просто необходим нашей экономике. Не исключение и строительная отрасль. Лизинг может помочь восстановить изношенные основные фонды, закупить новое строительное оборудование, строительные транспортные средства. При этом данная операция зачастую намного выгоднее получения кредита на покупку основных средств, ее проще оформить. Еще одним достоинством лизинга является то, что он дает возможность малым предприятиям, у которых зачастую не хватает средств, организовать свое производство, привлекая с его помощью производственные фонды.

В работе рассмотрена строительная организация ООО «СибирьСтройИнвест», которая активно функционирует на рынке строительных услуг.

Организация активно использует лизинг для приобретения различного оборудования для своей деятельности. При этом организация заключает договор с лизингодателем, который полностью соответствует действующему законодательству. На каждый предмет лизинга заключается отдельный договор, а соответственно и условия по каждому договору различны. От этих условий зависит бухгалтерский и налоговый учет лизинговых операций.

Таким образом, несмотря на большое количество проблем и трудностей, лизинговый рынок все-таки активно формируется и имеет большое значение для многих предприятий строительства, а также других отраслей.

**список использованных источников**

1. «О лицензировании отдельных видов деятельности». Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ (в ред. от 11 марта 2003 г. № 32-ФЗ).
2. Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и третья). Гражданский кодекс РСФСР (действующая часть): По состоянию на 1 февраля 2006 года. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 2006. – 494 с.
3. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей от 16 апреля 1996 года.
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая). Федеральный закон от 5 августа 2000 № 117-ФЗ (в редакции Федерального закона от 31.12.2005 № 201-ФЗ).
5. Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга. Приказ Министерства финансов РФ № 15 от 17 февраля 1997 г. с измен. от 23 января 2001 г.
6. Постановление Правительства РФ «О внесении дополнений в Положение о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли» от 20.11.1995 г. № 1133.
7. Постановление Правительства РФ «О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в Российской Федерации» от 27.06.1996 г., № 752.
8. Постановление Правительства РФ «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» от 29.06.1995 г. № 633.
9. Указ Президента РФ «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности» от 17.09.1994 г, № 1929.
10. Федеральный закон «О лизинге» № 164-ФЗ от 29.10.1998 г.
11. Федеральный закон РФ «О финансовой аренде (лизинге)» № 10-ФЗ в ред. от 29.01.2002 г.
12. Абалкин Н.И. Банковская система России; лизинговые, факторинговые и форфетинговые операции банков / Н.И. Абалкин. - М.: ДеКА, 1995. – 304 с.
13. Абашина А.М. Аренда и лизинг / А.М. Абашина, М.Н. Симонова, И.К. Талье. – М.: Филинъ, 1998. – 160 с.
14. Абдуллина С.Н. Лизинг: Учеб.пособие / С.Н. Абдулина, Н.М. Якупова, Н.В. Чикулина. -Казань: Изд-во КФЭИ, 1996. - 55 с.
15. Абрамова Н. Договор аренды, лизинг: учет и налоги / Н. Абрамова. – М.: Статус Кво97, 2005. – 345 с.
16. Агафонова М.Н. Аренда, лизинг, безвозмездное пользование: Правовые основы, бухгалтерский учет, налогообложение: Практические рекомендации / М.Н. Агафонова. – М.: Юстицинформ, 2005. – 153 с.
17. Адамова Н.А. Лизинг: правовые и экономические основы, особенности бухучета и налогообложения / Н.А. Адамова, А.А. Тилов. – СПб.: Питер, 2005. – 240 с.
18. Али-Аскяри С.А. Лизинг как средство экономического развития предприятия / С.А. Али-Аскяри. – Новосибирск: 1999. - 190 с.
19. Архипова Ю. В. Опыт технического перевооружения и модернизации основных фондов малых предприятий с использованием лизинга: (межрегиональный аспект) / Ю. В. Архипова, Л. Н. Михайлова, В. П. Березин // ВНИИНТПИ. Строительство и архитектура. Сер. Экономика, организация и управление в строительстве: экспресс-информ. - 1999. - № 6.- С. 14-17.
20. Банковское дело: учебник / Под ред. О.И. Лаврушина. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 672 с.
21. Васильев Н.М. Лизинг как механизм развития инвестиций и предпринимательства / Н.М. Васильев, С.Н. Катырин, Л.Н. Лепе. - М.: ДеКА, 1999 – 234 с.
22. Васильева Е.В. Особенности бухгалтерского учета и налогообложения лизинговых операций / Е.В. Васильева // Налоговый вестник. – 2001. - № 5. – С. 58 – 62.
23. Вахитов Д.Р. Лизинг: зарубежный опыт и российская практика / Д.Р. Вахитов, И.В. Тазиев, В.Г. Тимирясов. – Казань: Таглимат, 2000. – 92 с.
24. Газман В.Д. Лизинг строительного оборудования / В.Д. Газман // http: // [www.webcenter.ru/~leasing/pressa5.htm](http://www.webcenter.ru/~leasing/pressa5.htm).
25. Газман В.Д. Рынок лизинговых услуг / В.Д. Газман. - М.: Фонд "Правовая культура" 1999. – 221 с.
26. Газман В.Финансовая аренда / В.Газман. – М.: ГУ ВШЭ, 2005. – 420 с.
27. Гарибов Г. С. Будущее за лизинговыми компаниями / Г. С. Гарибов
28. // Промышленное и гражданское строительство. - 2000. - № 12. - С. 21-23.
29. Гарибов Г. С. Будущее за лизинговыми компаниями / Г. С. Гарибов
30. // Механизация строительства. - 2001. - № 6.- С. 2-4.
31. Гарибов Г. С. Лизинг и его проблемы / Г. С. Гарибов
32. // Промышленное и гражданское строительство. - 1998. - № 7. - С. 50-51.
33. Гвоздева Т. Новейший способ инвестирования: история и тенденции развития лизинга в России / Т. Гвоздева // Деловой квадрат. – 2006. – № 2. – С. 21 – 25.
34. Головнина Л.А. Лизинг как метод инвестирования / Л.А. Головнина, Т.Б. Эстрада. – М., 2001. – 82 с.
35. Горемыкин В.А. Лизинг / В.А. Горемыкин. – М.: Информцентр XXI века, 2005. – 943 с.
36. Горемыкин В.А.. Лизинг. Практическое учебно-справочное пособие. - М.: ИНФРА - М, 2002. – 342 с.
37. Демонстрация разных методик расчетов лизинговых платежей // [http: // www.carleasing.ru/info/\_price/summary.html](http://http:%20//%20www.carleasing.ru/info/_price/summary.html).
38. Джуха В.М. Лизинговая форма инвестирования: анализ и оценка / В.М. Джуха. - Ростов н/Д: Феникс, 1999. – 177 с.
39. Долгушина Ю.Б. Лизинг / Ю.Б. Долгушина. – М.: Бератор-Пресс, 2002. – 128 с.
40. Жуков В.Н. Учет операций по договору финансового лизинга / В.Н. Жуков // Бухгалтерский учет. – 2001. - № 7. – С. 41 – 46.
41. Захарьина А.В. Договор финансовой аренды (лизинга) / А.В. Захарьина. – М.: Дело и Сервис, 2004. – 318 с.
42. Ивасенко А.Г. Лизинг как метод инвестирования: учебное пособие / А.Г. Ивасенко, А.И. Щербаков, В.Н. Савиных. – Новосибирск: НГАС, 1997. – 96 с.
43. Ивасенко А.Г. Лизинг: экономическая сущность и перспективы развития: учебное пособие / А.Г. Ивасенко. – М.: Вузовская книга, Новосибирск: НГАЭиУ, 1997. – 42 с.
44. Казаева Н.Н. Учет лизингового имущества / Н.Н. Казаева // Бухгалтерский учет. – 2002. - № 1. – С. 36 – 40.
45. Касаткин В. А. Перспективы межгосударственного лизинга в строительной деятельности стран СНГ / В. А. Касаткин
46. // Механизация строительства. - 2000. - № 8. - С. 12-17.
47. Кашкин В. Топ-50 Лизинга / В. Кашкин, Д. Гришанков // Эксперт. – 2003. - № 48. – С. 22 – 26.
48. Киркоров А. Авансы и начисление лизинговых платежей / А. Киркоров // Технологии лизинга и инвестиций. – 2003. - № 1 (9). – С. 14 – 20.
49. Киркоров А. Расчет лизинговых платежей по принципам планирования / А. Киркоров // ЛИЗИНГревю. – 2004. - № 6. – С. 31 – 38.
50. Кондратьев А.И., Местечкина Н.М. Охрана труда в строительстве. – М.: Академия, 2001. – 412 с.
51. Корнийчук Г. Договоры аренды, найма и лизинга / Г. Корнийчук. – М.: Альфа-Пресс, 2005. – 215 с.
52. Кузнецов Ф.Н. Экономическая эффективность лизинга / Ф.Н. Кузнецов, А.А. Рябцев // [http: // www.webcenter.ru/~leasing/article2.htm](http://http:%20//%20www.webcenter.ru/~leasing/article2.htm).
53. Куликов О.Н. Охрана труда в строительстве / О.Н, Куликов, Е.И. Ролин. – М.: Академия, 2003. – 288 с.
54. Лазин А. И. Лизинг - стимулятор развития производства и повышения доходности: (опыт АО "Лизингстроймаш") / А. И. Лазин, В. П. Сидоренко
55. // Механизация строительства. - 1998. - № 6.- С. 5-9.
56. Лапыгин Ю.Н. Лизинг: учебное пособие для вузов / Ю.Н. Лапыгин, Е.В. Сокольских. – М.: Академический Проект: Альма Матер, 2005. – 432 с.
57. Лелецкий Д. Обзор методик лизинга и альтернативный подход в расчете лизинговых платежей / Д. Лелецкий // http: // unlease.ru/Docs/lease\_leasing\_publications/leasing-lease-publication-3.htm.
58. Лещенко М.И. Основы лизинга: Учеб.пособие / М.И. Лещенко. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 334 с.
59. Лизинг и факторинг. - М.: Кредитно-фин. НИИ банков, 1991. - 40 с.
60. Лизинговые и факторинговые операции: Методические разработки. - М.: Диамонд, 1992. – 164 с.
61. Макеева В.Г. Лизинг / В.Г. Макеева. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 191 с.
62. Макеева В.Г. Лизинг: Учеб.пособие / В.Г. Макеева – М., 2000. – 57 с.
63. Осипов А.С. Основы лизинга в строительстве / А.С. Осипов // http: // [www.webcenter.ru/~leasing/build.htm#Особенности](http://www.webcenter.ru/~leasing/build.htm#Особенности).
64. Панкратов Е. П. О лизинге и организационно-методических аспектах его использования в строительстве: (материалы научно-практической конференции) / Е. П. Панкратов, О. Е. Панкратов // Экономика строительства. - 1998. - № 6.- С. 17-32.
65. Панкратов Е. П. Лизинг в строительстве - эффективная форма привлечения инвестиций / Е. П. Панкратов // Сельское строительство. - 1999. - № 5.- С. 15-17.
66. Поляков В. Г. Экономические основы управления инвестиционными проектами в жилищном строительстве: учеб. пособие / В.Г. Поляков; Новосиб. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Новосибирск, 1998. – 107 с.
67. Приложение к журналу «Лизинг-ревю». Лизинг в России от А до Я. – М.: Деловая пресса, 2005. – 171 с.
68. Пчелинцев В.А. Охрана труда в строительстве / В.А. Пчелинчев, Д.В. Коптев, Г.Г. Орлов. – М.: ИНФРА-М, 2002. – 219 с.
69. Сапожников В.Н. Меры снижения рисков при передаче оборудования в лизинг строительным организациям / В.Н. Сапожников, А.С. Осипов // http: // [www.webcenter.ru/~leasing/article6.htm](http://www.webcenter.ru/~leasing/article6.htm).
70. Сидорова Е.С. План и корреспонденция счетов: 10000 типовых проводок / Е.С. Сидорова. – М.: Оиега-Л, 2006. – 526 с.
71. Шабашев В.А. Лизинг (финансовая аренда): основы теории, методические рекомендации по использованию: учебное пособие / Шабашев В.А., Федулова Е.А., Кошкин В.А. / Кемеровский государственный университет. – Кемерово: Изд-во Кемеровского госуниверситета, 2003. – 271 с.
72. Шабашев В.А. Лизинг: основы теории и практики / В.А. Шабашев, Е.В. Федулова, А.В. Кошкин. – М.: КноРус, 2004. – 180 с.
73. Штельмах В. Лизинг и банковский кредит на приобретение основных средств: сравнение эффективности / В. Штельмах // Финансы. - 1999. - № 8. - С. 19-21.
74. Экономика и предпринимательство в строительстве: сб. науч. тр. Вып. 4 / Новосиб. гос. архитектур.-строит. ун-т, Междунар. акад. инвестиций и экономики стр-ва, Новосиб. регион. отд-ние ; отв. ред. А. И. Щербаков. - Новосибирск, 1998. - 116 с.
75. Экономика предприятия: учебник для вузов / Под ред. В. Я. Горфинкеля, Е. М. Купрякова. - М.: Банки и биржи : ЮНИТИ, 1996. - 368 с.
76. Юдкина А.И. Роль лизинговых компаний в развитии материально-технической базы строительства / А.И. Юдкина // http: // [www.webcenter.ru/~leasing/article1.htm](http://www.webcenter.ru/~leasing/article1.htm).

приложение А

ДОГОВОР ЛИЗИНГА № 1143

г. Новосибирск " 15" ноября 2005г

Лизинговая компания «Новониколаевская лизинговая компания», именуемое в дальнейшем Лизингодатель, в лице Панова Е.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «СибирьСтройИнвест», именуемое в дальнейшем Лизингополучатель, в лице Пономаренко А.С., действующего на основании \_Устава\_, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ:**

**Объект лизинга** – «Газель» (грузовой вариант), передаваемый в лизинг.

**Продавец** - продавец оборудования ОАО «Тритон», у которого Лизингодатель приобретает объект лизинга с целью передачи его в лизинг Лизингополучателю.

**Лизинговый платеж** - периодический платеж Лизингополучателя Лизингодателю за пользование объектом лизинга, включающий в себя частичную оплату покупной стоимости объекта лизинга, выплату лизингового процента и оплату услуг Лизингодателя, предусмотренных настоящим договором лизинга.

**Лизинговый процент** - процент, начисляемый на неоплаченную часть покупной стоимости объекта лизинга с момента перечисления Лизингодателем первого платежа (всей суммы) по контракту.

**Контракт** - договор поставки объекта лизинга с Продавцом.

**Специальный платеж** - денежная сумма, выплачиваемая Лизингополучателем Лизингодателю в счет причитающихся с него платежей по настоящему Договору.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Настоящий договор регулирует отношения сторон по вопросам приобретения Лизингодателем объекта лизинга с целью последующей передачи его за установленную плату в финансовую аренду (лизинг) Лизингополучателю.

1.2. Объект лизинга подлежит поставке, и будет использоваться Лизингополучателем по адресу: ул. Крамского, 28.

1.3. Объект подлежит постановке на баланс Лизингополучателя.

**2. ПРИЕМКА ОБЪЕКТА ЛИЗИНГА.**

2.1. Приемка объекта лизинга производится Лизингополучателем в месте поставки в присутствии представителя Лизингодателя.

2.2. Приемка объекта оформляется актом приема-сдачи, который подтверждает комплектность и отсутствие наружных дефектов поставки оборудования.

Акт приема-сдачи подписывается представителями Лизингополучателя, Лизингодателя и Продавца в течение дня приемки объекта лизинга.

2.3. Расходы, предусмотренные процедурой приемки, несет Лизингополучатель.

2.4. Обнаруженные при приемке объекта дефекты отражаются в акте приема-сдачи. При этом Лизингодатель не несет ответственности за любые дефекты, связанные с качеством, комплектностью или пригодностью оборудования или любых его частей для эксплуатации. В этом случае Лизингодатель уступает право требования к Продавцу Лизингополучателю.

Лизингодатель не несет никакой ответственности за потери: ущерб или повреждения оборудования, независимо от того является ли такой дефект явным или скрытым.

2.5. С даты приемки оборудования Лизингополучатель отказывается от любых прямых и косвенных претензий к Лизингодателю по поводу качества оборудования.

Стороны считают, что имущество передано Лизингополучателю в том состоянии, в котором оно находилось в момент подписания акта приема-сдачи.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

*3.1. Лизингополучатель имеет право:*

3.1.1. Использовать объект лизинга в соответствии с его хозяйственным назначением в течение всего срока действия Договора.

3.1.2. Производить с письменного согласия Лизингодателя реконструкцию или модификацию объекта лизинга, не предусмотренную технической документацией, но не ухудшающую состояние объекта лизинга, за свой счёт.

Любые улучшения объекта (независимо от того, согласен был на эти действия Лизингодатель или нет) считаются частью объекта лизинга.

3.1.3. По взаимной договоренности сторон Лизингополучатель имеет право приобрести в собственность объект лизинга до окончания срока действия настоящего Договора, выплатив всю необходимую для выкупа сумму лизинговых платежей.

*3.2. Лизингополучатель обязан:*

3.2.1. Внести специальный и лизинговые платежи Лизингодателю в сроки и в порядке.

3.2.2. Лизингополучатель от даты приемки объекта лизинга принимает на себя риск случайной гибели или случайной порчи объекта лизинга, а именно все риски, связанные со злонамеренными действиями третьих лиц, разрушением или потерей, порчей, кражей, преждевременным износом и повреждением объекта лизинга, независимо от того исправим или не исправим ущерб.

В случае порчи или повреждения объекта лизинга, Лизингополучатель обязуется за свой счёт и по своему усмотрению отремонтировать его или заменить аналогичным, приемлемым для Лизингодателя. При этом за Лизингополучателем остаётся обязанность выплаты лизинговых платежей.

3.2.3. В течение срока Договора использовать объект лизинга в соответствии с рекомендациями производителя объекта лизинга по использованию, обслуживанию и содержанию объекта лизинга, обеспечивать его сохранность и производить необходимый ремонт и своевременное профилактическое обслуживание за свой счёт, принимать необходимые меры для предотвращения и уменьшения ущерба объекту лизинга.

Лизингополучатель несёт все расходы по содержанию объекта лизинга, в том числе все затраты, связанные с доставкой, размещением, содержанием и использованием объекта лизинга.

3.2.4. Не закладывать, не сдавать в аренду и не отчуждать объект лизинга до момента его перехода в собственность Лизингополучателя, письменно информировать Лизингополучателя обо всех обстоятельствах, угрожающих сохранности и исправности объекта лизинга.

3.2.5. Нести ответственность за ущерб и все повреждения, причинённые как людям, так и имуществу, а равно окружающей среде, вследствие размещения, хранения, содержания и использования объекта лизинга.

3.2.6. Лизингополучатель обязуется отвечать перед Лизингодателем в качестве Поручителя за исполнение Продавцом своих обязательств по контракту, а, равно как и за исполнение обязательств, третьими лицами, осуществляющими перевозку объекта лизинга в рамках контракта при исполнении Лизингодателем его обязательств по контракту.

В случае если Продавец или лицо, осуществляющее перевозку оборудования, не исполнят своих обязательств в течение установленного для исполнения обязательств срока, Лизингодатель имеет право потребовать от Лизингополучателя, выплаты всех сумм, затраченных Лизингодателем на покупку объекта лизинга.

Все выплаты, указанные выше, должны быть произведены в течение десяти календарных дней с момента предъявления Лизингодателем требования об их выплате.

3.2.7. Отражать в бухгалтерских документах факт собственности Лизингодателя на объект лизинга и до 30 числа месяца следующего за отчетным предоставлять информацию о налогах, перечисленных в бюджеты всех уровней.

3.2.8. В случае, каких - либо изменений в названии, юридического адреса, банковских реквизитов, организационно - правовой формы, Лизингополучатель обязан в трёхдневный срок известить об этом Лизингодателя.

*3.3. Лизингодатель имеет право:*

3.3.1. Уступить свои права по настоящему Договору полностью или частично третьему лицу без согласия Лизингополучателя, но с уведомлением его об этом.

3.3.2. Незамедлительно вступать во владение объектом лизинга, уведомив об этом Лизингополучателя, если против последнего будет вынесено решение суда о банкротстве или, если на объект лизинга накладывается арест, а равно, если Лизингополучатель принудительно, либо добровольно ликвидирует своё предприятие. Договор в данном случае расторгается, и стороны в двухнедельный срок должны урегулировать все финансовые вопросы в соответствии с условиями Договора.

3.3.3. Входить на территорию (в помещение), где установлен объект лизинга, и проверять состояние объекта лизинга и условия его эксплуатации в любое удобное для него время.

3.3.4. Требовать у Лизингополучателя любую информацию о его финансовом положении, а также его взаимоотношениях с третьими лицами в части, относящейся к предмету настоящего Договора в любое время в течение срока действия договора.

*3.4. Лизингодатель обязан:*

3.4.1. Уведомить Продавца, что объект лизинга приобретается для последующей передачи Лизингополучателю, который имеет право предъявлений требований к Продавцу, вытекающих из контракта

3.4.2. Лизингодатель обязуется на период действия настоящего Договора не совершать какие-либо сделки с переданным Лизингополучателю объектом лизинга, в том числе использовать последний в качестве залога, при условии надлежащего исполнения Договора.

3.4.3. Лизингодатель обязуется по окончании срока действия Договора и в случае надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору передать объект лизинга в собственность Лизингополучателя.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, СВЯЗАННЫЕ

СО СТРАХОВАНИЕМ ОБЪЕКТА ЛИЗИНГА.

*4.1. Лизингодатель обязан:*

4.1.1. В течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания акта приема-сдачи Лизингодатель по своему усмотрению страхует имущество в выбранной им страховой компании за счет Лизингополучателя, но от своего имени и в свою пользу объект лизинга. Страховое обязательство имеет силу на протяжении всего срока действия настоящего договора.

14.1.2. Лизингодатель должен по своему усмотрению определить риски, от которых имущество будет страховаться, а страховая сумма по величине должна быть достаточной для покрытия невыплаченной части амортизационных отчислений имущества.

4.1.3. Передать копии Заявления на страхование и Страхового полиса Лизингополучателю.

*4.2. Лизингополучатель при наступлении страхового случая обязан:*

4.2.1. Принять необходимые меры для предотвращения и устранения причин, способствующих возникновению дополнительного ущерба.

4.2.2. В течение 2-х рабочих дней с момента, когда у него появилась возможность о случившемся, сообщить об этом в соответствующие органы (ГАИ, ОВД, ОПО и т.п.) и получить от них необходимые документы, подтверждающие наступление страхового случая и его причины.

4.2.3. Сообщить Лизингодателю о наступлении страхового случая в течение 24 часов с момента возникновения ущерба (исключая выходные и праздничные дни).

4.2.4. Предоставить Лизингодателю всю необходимую информацию о происшедшем ущербе, а также документы для установления (подтверждения) факта страхового случая и определения размера ущерба, необходимые для составления Акта о страховом случае.

4.2.5. Сохранить пострадавший объект лизинга до прибытия эксперта Страховщика в том виде, в каком оно оказалось после страхового случая, если это не противоречит соображениям безопасности, уменьшению размеров ущерба.

4.2.6. Предъявить Страховщику поврежденный объект лизинга или его остатки для осмотра, за исключением случаев, когда объект лизинга полностью уничтожен без остатков, либо похищен.

4.2.7. Предоставить возможность представителю Лизингодателя и Страховщику производить осмотр или обследование поврежденного Объекта лизинга, расследование в отношении причин и размера ущерба.

4.2.8. В течение 3 (Трех) банковских дней с момента получения информации о похищенном объекте лизинга письменно известить Лизингодателя и Страховщика о месте нахождения утраченного объекта, если последний найден.

5. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ

ЛИЗИНГА И ДРУГИЕ РАСХОДЫ.

5.1. В течение 5 (Пяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора Лизингополучатель выплачивает Лизингодателю специальный платеж в размере 10% от стоимости контракта, что составляет 7,5 тыс. руб.

5.2. Лизинговые платежи за пользование объектом лизинга устанавливаются и осуществляются в соответствии с графиком платежей.

Лизинговые платежи за пользование объектом лизинга устанавливаются на основании нижеизложенных принципов:

выплаты производятся . на оприходованную Лизингодателем (в рублевом эквиваленте) стоимость объекта лизинга начисляется лизинговый процент.

фактической датой лизингового платежа является день поступления денежных средств на расчетный счет Лизингодателя.

при начислении лизингового процента специальный платеж не учитывается.

специальный платеж учитывается в последних лизинговых платежах.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И**

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПРЕДМЕТ ЛИЗИНГА.**

6.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента надлежащего исполнения сторонами своих обязанностей по настоящему Договору.

6.2. Объект лизинга передается в пользование Лизингополучателю на 6 лет с момента заключения настоящего Договора .

6.3. Лизингополучатель признаёт, что объект лизинга является собственностью Лизингодателя, и это право будет оставаться у последнего до отчуждения этого права в пользу Лизингополучателя согласно настоящего Договора.

6.4. Объект лизинга переходит в собственность Лизингополучателя, если он внёс Лизингодателю всю сумму причитающихся ему лизинговых платежей, при условии отсутствия иных финансовых претензий Лизингодателя, вытекающих из настоящего Договора.

**7. САНКЦИИ.**

7.1. Лизингополучатель обязуется, в случае просрочки сроков лизинговых платежей или частичной оплаты установленной графиком платежей суммы, выплачивать Лизингодателю пени в размере 0.5% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.2. В случае наличия задолженности по лизинговым платежам на дату выплаты последнего платежа по графику, с Лизингополучателя взимается штраф в размере 0,7% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.3. Штраф может взиматься по согласованию Сторон, как в течение срока действия Договора, так и на момент его окончания. Перечисления суммы штрафа должно быть произведено либо отдельным платежным поручением, либо выделено отдельной строкой в тексте платежного поручения.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон.

8.2. Лизингодатель имеет право немедленно расторгнуть Договор без возмещения Лизингополучателю каких-либо убытков, вызванных данным расторжением (в том числе всех выплаченных ранее лизинговых и специального платежей), в случае наступления следующих обстоятельств:

8.2.1. Если Лизингополучатель не внёс специальный платёж, согласно п.5.1. настоящего Договора;

8.2.2. Если задолженность Лизингополучателя по лизинговым платежам превысит 30 календарных дней;

8.2.3. В случае прекращения деятельности Лизингополучателя, либо банкротства, ликвидации Лизингополучателя.

8.2.4. Если на всё имущество Лизингополучателя в обеспечении покрытия долга наложен арест или, если есть судебное решение о ликвидации Лизингополучателя или в отношении Лизингополучателя судом вынесено решение, вступившее в силу, о взыскании с последнего сумм, которые Лизингополучатель не в состоянии покрыть ни своими денежными средствами, ни собственным имуществом.

8.2.5. В случае неисполнения Лизингополучателем обязательств по настоящему Договору.

8.3. В вышеуказанных случаях Лизингодатель имеет право либо незамедлительно потребовать от Лизингополучателя оплатить всю оставшуюся неоплаченной сумму лизинговых платежей в 10-дневный срок с момента поступления требования, либо незамедлительно вступить во владение объектом лизинга и произвести его демонтаж и перевозку за счёт Лизингополучателя.

Уполномоченные Лизингодателем лица вправе в течение рабочего времени с предъявлением и оформлением соответствующих документов, позволяющих установить личность и полномочия этих лиц, входить на территорию (в помещение), где установлен объект лизинга, для осуществления своего права демонтажа и вывоза объекта лизинга.

**9. ФОРС - МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате таких событий чрезвычайного характера, наступления которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, например, землетрясение, забастовка, наводнение, пожар, правительственные постановления.

В этом случае в установленные сроки по выполнению обязательств, указанные в Договоре, переносятся на срок, в течение которых действовали форс-мажорные обстоятельства.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее десяти дней с момента их наступления.

9.3. Если форс - мажорные обстоятельства будут длиться более 6-ти месяцев, Стороны встретятся, чтобы обсудить какие меры следует принять.

Однако если в течение последующего месяца Стороны не смогут договорится, тогда каждая из Сторон вправе аннулировать Договор, при условии урегулировании материальных и финансовых условий.

**10. АРБИТРАЖНЫЙ СУД.**

10.1. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению, все споры и разногласия, возникающие в результате исполнения настоящего Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в Арбитражном суде .

**11. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

11.2. Любая договорённость между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должны быть письменно подтверждены Сторонами в форме дополнения к Договору.

11.3. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры и переписка между Сторонами, теряют силу, если в них отсутствует ссылка на Договор.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.6. Уведомления и корреспонденция, касающиеся условий Договора, будут считаться действительными, если они сделаны в письменной форме.

**12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| Лизингодатель«Николаевская лизинговая компания» | Лизингополучатель  ООО «СибиоьСтройИнвест»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Мичурина, 37  Почтовый адрес: г. Новосибирск, ул. Мичурина, 37  р/с  к/с  БИК  ИНН  Телефон: (3832-282054) | Юридический адрес:  Ул. Плахотного, 27/1  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес:  г. Новосибирск, ул. Плахотного, 27/1  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с 98476832586928653755  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в «Сибакадембанк»  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН 75834958674  Телефон (3832 - 568974)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Алдошин Г.В.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**приложение Б**

**ЗАЯВКА**

Директору «Новониколаевской

лизинговой компании»

Алдошину Г.В.

Прошу Вас рассмотреть вопрос о закупке Вашей компанией «Газель» у Поставщика (продавца) ОАО «Тритон» на общую сумму 75 тыс. руб. для последующей передачи в лизинг на срок (месяцев)36 месяцев. Готовы осуществить авансовый платеж в размере 10%.

Страхование производит Лизингодатель /~~Лизингополучатель~~ (ненужное зачеркнуть) Сведения о Лизингополучателе

1.Полное наименование организации-заявителя: общество с ограниченной ответственностью «СибирьСтройинвест».

2.Дата и номер свидетельства о регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Регистрирующий орган\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.Подразделение Министерства по налогам и сборам\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.Юридический адрес заявителя (индекс) ул. Плахотного, 27/1

Фактический адрес ул. Плахотного, 27/1.

7.Информация о наличии счетов в банках: банк «Сибакадембанк»

Р/сч 98476832586928653755 к/сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.Руководитель (должность, ФИО полностью) генеральный директор Алдошин Глеб Викторович, тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сот. тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом. тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.Главный бухгалтер (ФИО полностью) Прохоренко Анна Сергеевна

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.Ф.И.О. уполномоченного лица по подготовке лизингового договора

Пономаренко А.В., тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель предприятия Главный бухгалтер

МП Дата «10» ноября 2005 г.

1. СПИ – срок полезного использования. [↑](#footnote-ref-1)