ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА"

ЛИЗИНГ КАК МЕТОД ФИНАНСИРОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Серия "Финансирование объектов коммерческой недвижимости"
Выпуск 5

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:

Довгялло М. В. — доктор финансового бизнеса

Гофман Д. К. — кандидат экономических наук

Ткаченко А. Ю.

МОСКВА, 1999 г.

Содержание

Введение 3

Международный опыт применения лизинговых операций 5

Правовая и инвестиционная среда развития лизинговых операций в России 8

Пример 13

Использование лизинговых операций при финансировании коммерческой недвижимости 16

Пример 22

Перспективы развития лизинга при финансировании коммерческой недвижимости 23

Приложения 26

Введение

Богатство состоит в пользовании, а не в праве собственности.

Аристотель

Понятие лизинга как механизма, использование которого объективно может способствовать активизации инвестиционного процесса, уже прочно вошло в обиход финансовых аналитиков и практику финансирования в условиях посткризисного развития экономики. Все больше специалистов начинают воспринимать лизинг как важную составную часть и одну из наиболее перспективных форм валютно-кредитных, финансовых и платежных отношений в рыночной экономике. Сущность лизинга как вида предпринимательской деятельности заключается в инвестировании временно свободных или привлеченных финансовых средств, когда по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и за плату предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) во временное пользование для предпринимательских целей.

Таким образом, лизинг можно рассматривать как разновидность арендных отношений, которая характеризуется особым статусом арендодателя. В случае лизинга арендодателем выступает специализированная компания, для которой доходы от сдачи в аренду основных фондов являются основным источником дохода. Срок действия договоров лизинга на практике существенно превосходит срок действия обычных арендных договоров. Приобретение основных фондов лизинговой компанией обычно осуществляется для конкретного лизингополучателя, что также в значительной степени отличает лизинговую сделку от обычной аренды. Тем не менее в практике лизинговых взаимоотношений возможны ситуации, когда имущество, становящееся объектом лизинга, изначально было приобретено для другого лизингополучателя. Это возможно в том случае, когда объектом лизинга выступает имущество, уже побывавшее в обороте лизинговой компании (например, то имущество, которое лизингополучатель не стал выкупать после окончания срока действия лизингового договора). В этой ситуации принципиальные границы между лизинговой сделкой и арендой исчезают.

В английском языке понятие, выражаемое словом “Leas”, обозначает долгосрочную аренду, и, например, в США этот термин применим не только к указанным сделкам лизинга, но и ко всем арендным сделкам, при которых срок действия арендных договоров превышает один год.

Российский Гражданский кодекс также рассматривает лизинг как разновидность арендных отношений (раздел ГК, в котором рассматривается лизинг, называется "Финансовая аренда (лизинг)"). Описывая лизинговые операции, создатели Гражданского кодекса оперируют понятиями “арендодатель” и “арендатор”.

С точки зрения конечного потребителя заметить разницу между лизингом и долгосрочной арендой основных фондов довольно сложно, так как с налоговой точки зрения и лизинговые, и арендные платежи очень похожи. Тем не менее отличия существуют, и ниже мы остановимся на них более подробно.

Выделение лизинга в отдельную категорию связано с тем, что в условиях переходной экономики и тотального дефицита свободных денежных средств у субъектов хозяйствования темпы развития инвестиционного процесса во многом зависят от активности субъектов рынка долгосрочной аренды основных средств. Стимулируя развитие этого вида арендных отношений, государство рассчитывает активизировать производство и ускорить экономическое развитие страны.

Как показывает опыт, российская экономика переходного периода особо нуждается в разработке методологической базы лизинговых операций, которая позволит максимально интенсифицировать процесс интеграции в мировую экономическую и финансовую среду многочисленных хозяйственных субъектов. Такая интеграция, несомненно, будет способствовать стабилизации макро- и микроэкономической ситуации в стране.

По мнению исследователей, занимающихся вопросами организации и проведения лизинговых сделок, история лизинга восходит ко II тысячелетию до н. э. Уже тогда древние жители государства Шумер арендовали сельскохозяйственное оборудование, землю, источники воды и рабочий скот для осуществления хозяйственной деятельности. За годы, прошедшие с тех далеких времен, объектом лизинговых операций выступали не только различные типы сельскохозяйственной техники и ремесленного, а затем и промышленного оборудования, но даже военная техника. Так, Вильгельм Завоеватель арендовал у нормандских судовладельцев корабли для своего вторжения на Британские острова. Как отмечает В. Хойер в работе “Как делать бизнес в Европе”, первое известное употребление термина “лизинг” в том значении, в котором оно сегодня используется, относится к 1887 г., когда телефонная компания “Bell” приняла решение устанавливать телефонные аппараты в доме или офисе клиента исключительно на основании арендного договора.

Бурное развитие лизинговых операций по всему миру началось в 50-х гг. нашего века, когда стали появляться первые специализированные лизинговые компании, например “United State Leasing corporation”. Уже к началу 1960-х гг. на рынке лизинговых услуг начали деятельность первые компании, работающие в международном масштабе, — такие как “Orion leasing holding” и “United State Leasing International”. В массовом порядке в аренду стали сдаваться средства производства: технологическое оборудование, машины, механизмы, самолеты, суда и т. п.

В России с понятием “лизинг” познакомились во время второй мировой войны, когда на условии land-lease в СССР поставлялась американская техника. Однако, по существу, официальную “прописку” в финансовой жизни страны лизинг получил в 1994 г. после выхода в свет Указа Президента Российской Федерации № 1929 от 17 сентября 1994 г. “О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности”, а само понятие лизинга и связанных с ним гражданско-правовых отношений было введено в гражданско-правовой оборот страны 22 декабря 1995 г., после принятия Государственной Думой Федерального закона “О введении в действие второй части Гражданского кодекса Российской Федерации” (в новом Гражданском кодексе этим вопросам целиком посвящен параграф 6 главы 34).

С этого момента российские органы исполнительной власти различных уровней уделяют внимание вопросам развития лизинговых операций. Свидетельством этому может служить тот факт, что к настоящему времени в России действует порядка 200 различных нормативных актов, обеспечивающих использование лизинговых операций в инвестиционном процессе.

Такое внимание властных структур к лизингу вполне объяснимо. В течение всего постсоветского периода, и особенно в условиях жесточайшего кризиса финансовой и банковской системы, Россия нуждается в масштабных инвестициях в реальный сектор экономики. Как показала практика последних лет, именно лизинг позволяет с минимальными потерями донести необходимые материальные ресурсы до конечного потребителя инвестиций. Иные формы финансирования и капитальных вложений редко используются их получателями непосредственно по своему целевому назначению. Все вышесказанное можно в полной мере отнести и к зарождающемуся в России рынку коммерческой недвижимости.

В настоящей работе сделана попытка рассмотреть основные вопросы использования лизинговых механизмов именно в этом секторе российской экономики. С нашей точки зрения, финансовый лизинг при определенных условиях может стать тем стержнем, который послужит основой для становления и развития не только рынка коммерческой недвижимости, но и национальной экономики в целом. Вместе с тем в данной работе мы постарались коротко осветить основные моменты, связанные с применением лизинговых операций в некоторых других секторах российской экономики.

Международный опыт применения лизинговых операций

Анализ международной практики позволяет выделить три основных вида лизинговых сделок:

1. Лизинг с условной продажей. Эта разновидность лизинга, по существу, представляет собой продажу оборудования с рассрочкой платежа, причем объект лизинга выступает в качестве обеспечения предоставленного фирмой кредита. В случае использования лизинга с условной продажей лизингополучатель после истечения срока действия договора имеет право приобрести лизинговое имущество по определенной цене, фиксированной в этом договоре. В противном случае право собственности на такое имущество автоматически переходит от лизингодателя к лизингополучателю. Данная форма лизинга сегодня наиболее популярна в России.
2. Истинный лизинг, ориентированный на оптимизацию налоговых платежей, который, в свою очередь, подразделяется на две субкатегории:
   2.1. Прямой лизинг — в этом случае лизингодатель приобретает лизинговое имущество за счет собственных средств и несет все риски по мобилизации ресурсов, необходимых для приобретения передаваемого в лизинг имущества.
   2.2. Хеджированный лизинг. Данный вид сделки заключается в предоставлении лизингодателем лизингополучателю части денежных средств для покупки объекта лизинга, при этом остальная часть средств, необходимых для приобретения имущества, перечисляется самим лизингополучателем на нерегрессивной основе. По имеющейся информации, этот вид лизинга пока не получил в России широкого распространения.

   При использовании истинного лизинга срок экономической жизни оборудования больше, чем срок действия лизингового договора, а лизингополучатель имеет право приобрести лизинговое имущество по справедливой рыночной цене после истечения срока действия лизингового договора.
3. Лизинг с опционом содержит положение о возможности корректировки лизинговых платежей в течение срока действия лизингового договора. В зару-

бежной практике этот вид лизинга используется при работе с автотранспортом, предназначенным для эксплуатации на шоссейных автодорогах. Ни грузовой автотранспорт, ни сельскохозяйственная и строительная техника не могут являться объектом лизинга с опционом, что существенно снижает его значимость для лизинговых операций с недвижимостью. В последние годы некоторые российские и оффшорные лизинговые компании (например, “Мерклиз” и “Лизинвест”, входящие в группу МЕНАТЕП-Роспром-ЮКОС) пытались использовать такого рода лизинг для обеспечения условий реализации своих инвестиционных программ, однако говорить о широком использовании этой формы лизинга не приходится.

В соответствии с международной классификацией, которая все полнее входит в понятийный оборот российских финансистов и экономистов, все лизингодатели могут быть условно разделены на три основные группы:

1. Специализированные лизинговые компании, которые профессионально работают на рынке лизинговых услуг и выполняют роль финансового посредника между производителем оборудования и лизингополучателем.
2. Продавцы и производители лизингового имущества, заинтересованные в реализации своей продукции, которые используют лизинг в качестве средства, стимулирующего потребителя к приобретению производимых ими товаров.
3. Спонсоры или партнеры, заинтересованные в завершении того или иного проекта и рассматривающие лизинг как инструмент, позволяющий целевым образом направить инвестиции для реализации проекта. Расширение сферы деятельности этого типа лизингодателей особенно актуально для российской экономики на современном этапе, когда гарантии и поручительства, выставляемые учредителями и партнерами лизинговых компаний, позволяют достаточно оперативно решать вопросы привлечения ресурсов для осуществления лизинговых сделок.

Многие российские предприниматели не всегда четко понимают качественные отличия лизинга от традиционной аренды. Международная практика позволяет сформулировать следующие основные критерии, которые мы предлагаем использовать при идентификации лизинговых сделок:

1) при организации лизинговой сделки объект сделки выбирается лизингополучателем, а не лизингодателем, который приобретает оборудование за свой счет или участвует в его приобретении (см. выше);
2) срок лизинга меньше срока фактического износа оборудования и обычно приближается к сроку формальной налоговой амортизации (при аренде срок использования оборудования может быть практически любым и лимитирован только договором);
3) по окончании срока действия лизингового договора лизингополучатель может продолжить использование лизингового оборудования по льготной цене или приобрести лизинговое имущество по остаточной стоимости (при договоре традиционной аренды такие ситуации тоже встречаются, однако, учитывая короткие сроки действия договоров, скидки по арендной плате и цене продажи в этом случае существенно ниже, чем при аренде);
4) в роли лизингодателя, как правило, выступает специализированная лизинговая компания.

Лизинговые механизмы широко применяются при финансировании инвестиционных программ практически во всех странах с развитой рыночной эконо-

микой. Однако у каждого из сложившихся сегодня региональных рынков имеются некоторые специфические особенности.

Высокоразвитую систему лизинговых операций, успешно использующую все современные формы лизинга, имеет Великобритания. Однако в последние годы налоговые льготы для лизинговых компаний в Великобритании были существенно снижены. Кроме этого, нормативная база Великобритании не поощряет предоставление налоговых освобождений по лизинговым операциям, ориентированным на оказание лизинговых услуг за пределами Соединенного Королевства.

Все виды лизинговых операций активно развиваются в большинстве европейских стран. Наибольшее развитие лизинга, ориентированного на использование налоговых льгот (истинный лизинг), наблюдается во Франции, Германии и Швеции. В большинстве европейских стран лизингодатель может требовать льгот, обоснованных правом собственности на лизинговое имущество, даже в том случае, если лизингополучатель имеет номинальное право возобновления лизингового договора, что не допускается, например, американским налоговым законодательством.

Хорошо развита система лизинговых операций в Японии. Японские лизинговые компании активно работают на международном рынке лизинговых услуг, и в последние годы крупнейшие из них открыли офисы в Нью-Йорке, Лондоне, Гонконге, Сингапуре и других странах Юго-Восточной Азии. Японские компании активно выходят на европейский и американский рынки лизинговых услуг. Только в Нью-Йорке успешно работают более 20 представительств японских лизинговых компаний. Основное направление деятельности японских лизинговых компаний — лизинг воздушных и морских судов. Благополучие японских лизинговых компаний объясняется тем, что Экспортно-импортный банк Японии до недавнего времени активно способствовал усилению их влияния на международном рынке лизинговых услуг.

До последнего времени Азия переживала бум развития лизинговых операций. Штаб-квартиры крупнейших лизинговых компаний расположены в Гонконге, на Филиппинах, в Южной Корее, на Тайване, в Сингапуре и в Малайзии. Активно развивался лизинг в Индонезии. Китай пошел по пути создания лизинговых компаний в виде совместных предприятий с иностранными инвесторами. Конечно, с середины 1997 г. ситуация на этом рынке несколько изменилась, и лизинговые компании этих стран в настоящее время испытывают определенные трудности. Однако, по мнению аналитиков, именно лизинговые операции могут в будущем способствовать оживлению рынков в данном регионе. В первую очередь это связано с тем, что использование лизинга в международном масштабе может помочь многим азиатским компаниям увеличить объемы реализации своей продукции на других географических рынках.

В Австралии успешно развивается лизинг, ориентированный в основном на обслуживание внутреннего рынка. Успешно развивается лизинг с дополнительным рычагом в отношении недвижимости городского значения, а также строительства муниципального жилья. В стране проводится большая работа по подготовке пакета документов, определяющих условия банковского кредитования коммерческой и жилой недвижимости, в том числе ипотечного кредитования физических лиц, разрабатываются условия инвестиционных конкурсов, проводятся семинары для специалистов различных организаций, связанных с рынками недвижимости и лизинговых услуг.

Среди государств Американского континента, помимо США, наибольшую активность на рынке лизинговых услуг проявляют Канада и Мексика, которые

успешно развивают все формы лизинговых операций, включая налогоориентированный лизинг. Обе эти страны удерживают налоги на лизинговые платежи при работе с лизинговыми компаниями из США.

Правовая и инвестиционная среда развития лизинговых операций в России

Сегодняшнее состояние российской экономики характеризуется высокой степенью нестабильности финансовой системы и, как следствие, большими финансовыми потерями, которые несут инвесторы при реализации тех или иных инвестиционных проектов. Типичной для России является ситуация, связанная с нецелевым использованием денежных средств предприятиями, которые привлекают эти ресурсы для финансирования своих инвестиционных проектов. В результате такого нецелевого использования средств у этих предприятий возникают проблемы с погашением кредитов, привлеченных для финансирования проектов.

Сложившаяся сегодня сложная экономическая и политическая обстановка актуализирует задачу развития реального сектора российской экономики. В этой связи внедрение механизмов лизинга может стать крайне полезным для обеспечения жесткого контроля за эффективным использованием выделенных на цели развития инвестиционного процесса денежных ресурсов и целевого доведения инвестиций до конечных потребителей.

Особенно благотворно использование инструментов лизинга может сказаться на дальнейшем развитии молодого российского рынка коммерческой недвижимости. Ни для кого не секрет, что даже в относительно благополучный период развития российской рыночной экономики (1996–1997 гг.) инвестирование банками и другими финансовыми институтами денежных средств в развитие объектов недвижимости, приносящих доход, происходило с большими трудностями. В первую очередь это было связано с тем, что пассивы этих финансовых институтов формировались на краткосрочной основе, в то время как финансирование подобных проектов требовало вложения средств на долгий срок. Более того, российское налоговое законодательство, что неоднократно отмечалось представителями и деловой и политической элиты, не способствует формированию и развитию инвестиционного процесса в реальном секторе экономики.

Сегодня в России реализация инвестиционных проектов, связанных со строительством деловых и торговых центров, гостиниц, складских и таможенных терминалов, автозаправочных станций и т. п., базируется на использовании инициаторами проекта следующих основных источников финансовых средств:

- собственного капитала, который состоит из нераспределенной прибыли предприятия и денежных средств, внесенных учредителями, акционерами и пайщиками, а также средств специальных фондов;
- дополнительного капитала, образуемого за счет уступки части прав собственности на создаваемое в ходе реализации проекта имущество;
- заемного капитала, привлекаемого путем выпуска долгосрочных облигаций, обеспеченных ликвидным имуществом и гарантиями третьих лиц, либо за счет банковского кредита или использования механизмов лизинга.

Основным источником для финансирования такого рода операций на российском рынке выступали и продолжают выступать именно заемные средства. Это обусловлено несколькими причинами. Во-первых, при сложившейся в России системе налогообложения прибыли большинство предприятий организовывало свою хозяйственную деятельность таким образом, чтобы существенно завышать

себестоимость работ и услуг и соответственно минимизировать балансовую прибыль.

Во-вторых, уставной капитал предприятий при их формировании в большинстве случаев создавался за счет основных фондов (объектов недвижимости, офисного и технологического оборудования), и только небольшая часть вносилась в виде "живых" денег. Денежные средства, получаемые от дополнительных эмиссий акций, направлялись собственниками предприятий либо на цели увеличения основных средств, либо на оплату счетов кредиторов. Таким образом, ситуация характеризовалась отсутствием у абсолютного большинства российских предприятий собственных денежных средств в объеме, необходимом для реализации инвестиционных программ, в том числе связанных со строительством и реконструкцией объектов коммерческой недвижимости.

При этом привлечение дополнительного капитала путем выпуска облигационных займов и дополнительной эмиссии акций не получило большого развития в связи с процедурной сложностью и длительностью оформления подобных операций.

Конечно, нельзя забывать, что в российской практике, особенно в финансово-промышленных группах (ФПГ), такого рода проекты часто финансируются за счет займов или банковских кредитов. Однако в посткризисный период появились тенденции, позволяющие утверждать, что все большее количество предприятий, входящих в эти ФПГ, ищут альтернативные пути финансирования. Причин этому несколько. С одной стороны, большинство холдингов ФПГ, которые до последнего времени выступали гарантами по банковским кредитам или напрямую предоставляли вексельные или денежные займы, в настоящее время испытывают определенные трудности и стоимость их гарантий существенно упала в цене. С другой стороны, погашение кредитов по такого рода проектам любое предприятие осуществляет за счет амортизации, а в том случае, если платежи по кредиту превосходят объем амортизационных отчислений, — из прибыли, что для предприятий явно невыгодно.

Одной из основных проблем финансирования долгосрочных инвестиционных программ за счет банковских кредитов в сложившейся экономической обстановке является дороговизна такого рода ресурсов для заемщиков. Высокая стоимость привлекаемых ресурсов в первую очередь связана с тем, что, как показывает практика, предприятие-заемщик вынуждено погашать привлеченный кредит в основном за счет прибыли. В соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 552 от 5 августа 1992 г. "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" в себестоимость продукции (работ, услуг) включаются затраты на оплату процентов по полученным кредитам банков за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов.

Кроме того, в соответствии с положениями п.4.1.1. Инструкции ГНС № 37 финансирование капитальных затрат производится за счет прибыли, при этом совокупная льгота по налогу на прибыль по соответствующим операциям не может превышать 50 % от валового объема прибыли. Это положение, в частности, распространяется на выплаты, связанные с погашением кредитов, предоставленных на цели вложения в основные средства, включая процентные платежи. При этом использование льготы допускается только в том случае, если плательщик налога

полностью израсходовал амортизационные отчисления на цели финансирования капитальных вложений.

Естественно, после принятия подобных законодательных норм число желающих реализовать проекты, связанные со строительством приносящей доход недвижимости, значительно сократилось. Это явление вполне объяснимо, так как возникают значительные налоговые издержки, которые сводят на нет все усилия российских предприятий по развитию этого сектора рынка, делают изначально убыточными самые интересные и перспективные в нормальных рыночных условиях проекты. С особой очевидностью это проявилось в условиях финансового кризиса, когда, с одной стороны, растут издержки, связанные с привлечением кредитных ресурсов (высокая процентная ставка по рублевым кредитам и значительные валютные риски при кредитовании в валюте), а с другой — снижаются арендные платежи и продажная стоимость квадратного метра нежилых помещений (как показывает статистика, в ряде регионов цены упали более чем в 2 раза в долларовом выражении по сравнению с докризисным уровнем).

Кроме того, имеются и другие аспекты, препятствующие финансированию долгосрочных инвестиционных проектов за счет банковских и фирменных кредитов. К ним относятся: сложность формирования адекватного обеспечения привлекаемых кредитов, сложность реализации обеспечения в случае начала процедуры его принудительного изъятия и др.

Таким образом, в настоящее время остро встает вопрос о необходимости внедрения в практику работы российских девелоперов новых механизмов организации финансирования инвестиционных проектов, позволяющих избежать трудности, присущие использованию в качестве источника средств банковские и фирменные кредиты. К числу таких новых форм, в частности, относится механизм финансового лизинга.

Первые реальные основы для использования лизинга при финансировании капитальных вложений были созданы Указом Президента Российской Федерации № 1929 от 17 сентября 1994 г. “О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности”. Целью принятия Указа являлось обеспечение правовой основы для развития инвестиционного процесса в малом и среднем бизнесе. В Указе содержалось поручение органам исполнительной власти России в сжатые сроки подготовить и внести необходимые изменения в нормативную базу страны, регламентирующую процесс принятия и исполнения инвестиционных решений, имеющих потенциальную возможность к реализации, при использовании финансового лизинга, а также были определены ключевые направления развития этого вида финансовых операций.

Во исполнение Указа Президента Правительство Российской Федерации подготовило и выпустило в свет Постановление № 633 от 29 июня 1995 г. “О развитии лизинга и инвестиционной деятельности”. Это постановление утвердило временное положение о лизинге и определило последовательность работы различных ветвей исполнительной власти страны по внедрению в хозяйственный оборот России механизмов финансового лизинга. В нем было дано определение лизинга как финансово-экономической категории, определены основные субъекты лизинговых сделок, базовые требования к лизинговым договорам, права и обязанности участников лизингового договора, общая методика расчета лизинговых платежей, а также указаны основные требования, которые должны предъявляться в бухгалтерской отчетности при отражении лизинговых операций.

Выход в свет второй части ГК РФ законодательно закрепил за лизингом статус самостоятельной гражданско-правовой сделки и определил основные положения и нормы, регулирующие этот вид гражданско-правовых отношений.

С 1995 г. вышло в свет около 200 различных нормативных документов общероссийского уровня, в той или иной степени учитывающих возможность использования лизинговых операций при реализации разного рода инвестиционных проектов. С нашей точки зрения, наиболее значительными шагами по внедрению в инвестиционную практику России механизмов финансового лизинга являлись:

1. Внесение в последнюю часть раздела 2 Постановления Правительства РФ № 552 указаний на то, что в себестоимость продукции (работ, услуг) включаются проценты по полученным заемным средствам, включая кредиты банков и других организаций, используемые субъектами лизинга для осуществления операций финансового лизинга, а также лизинговые платежи по операциям финансового лизинга (в ред. Постановления Правительства РФ от 20.11.95 г. № 1133).
2. Приказ Министерства экономики РФ № 91 от 20.06.96 г. “Об организации работы Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в РФ”, определивший порядок организации в Минэкономики России работ по лицензированию лизинговой деятельности в стране.
3. Изменения и дополнения ГНС РФ к Инструкции № 39 от 22.08.96 г., в соответствии с которыми от НДС были освобождены лизинговые платежи малых предприятий в полном объеме.
4. Постановление Правительства РФ № 725 от 27.06.96 г. “О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в РФ”, в приложении № 1 к которому были отражены: основной подход к учету лизингового имущества на балансе субъектов лизинга, понятие дохода от лизинговой деятельности и дано разрешение применять при амортизации активной части основных фондов и движимого имущества коэффициент ускоренной амортизации до 3.
5. Выход Приказа Министерства финансов РФ № 15 от 17.02.97 г. “Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга”, определившего порядок учета операций финансового лизинга у лизингодателя и лизингополучателя.
6. Выход в свет Постановления Правительства РФ № 915 от 21.07.97 г. “О мероприятиях по развитию лизинга в РФ на 1997-2000 годы”, предусматривающего конкретные мероприятия и определяющего непосредственных исполнителей из числа структур органов исполнительной власти, отвечающих за развитие лизинговых операций на территории России в указанный период.

   К сожалению, в этом документе речь идет только о развитии простейших форм лизинговых операций, в основном связанных с лизингом движимого имущества и отдельных элементов основных средств. Прямого упоминания о необходимости развития операций финансового лизинга при работе на рынке коммерческой недвижимости в данном документе не встречается. Это, в частности, можно объяснить тем, что лизинг коммерческой недвижимости требует от лизинговых компаний более высокого уровня подготовки персонала, чем простейшие формы лизинга, а большинство российских лизинговых компаний на момент подготовки этого документа были ни физически, ни морально не готовы работать на том рынке. Тем не менее в 1998 г. ряд крупнейших ФПГ реально начали реализацию нескольких инвестицион-

ных программ с использованием механизмов лизинга. К числу пионеров на этом пути можно отнести такие компании, как ОАО “НК “ЮКОС” и “ТНК”, принявшие масштабные программы по развитию розничного бизнеса торговли нефтью и нефтепродуктами, реализация которых привела к участию в таких программах дочерних лизинговых компаний.

7. Принятие 2.04.97 г. Решения Высшего Совета Сообщества Беларуси и России № 2 “О программе синхронизации и единой направленности экономических реформ в республике Беларусь и в Российской Федерации”, раздела IX “Стимулирование инвестиций”, где делается специальный акцент на привлечение инвестиций с использованием лизинговых компаний.
8. Письмо Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 15.04.97 г. № БЕ-19-19/7 “О страховании рисков при лицензировании строительных работ”, которым были введены требования к страховым компаниям учесть в своей практике страховые случаи, связанные с использованием механизмов финансового лизинга в процессе осуществления строительных работ (п.2.2.16 и п.3.3.15).
9. Письмо Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике № ВБ-20-98/12 от 18.03.98 г. “Об учете лизинговых платежей в сметной документации”, определившее порядок учета в сметной документации затрат, вызванных лизинговыми платежами, и установившее, что средства на лизинговые платежи за технологическое оборудование, входящее в сметы строек строящихся, реконструируемых предприятий, зданий и сооружений, в сметной документации не предусматриваются, так как эти затраты относятся на себестоимость продукции (услуг), выпускаемой на этом оборудовании после сдачи объекта в эксплуатацию.

Таким образом, для начала использования лизинга при финансировании долгосрочных инвестиционных проектов созданы практически все необходимые условия. Это касается и возможных путей финансирования различных проектов на рынке коммерческой недвижимости. Становится очевидным, что именно использование механизмов финансового лизинга реально позволяет снизить налоговое бремя, которое ложится на фирму, реализующую инвестиционный проект. Более того, используя различные гражданско-правовые конструкции, можно также добиться существенного снижения инвестиционных издержек и сделать их вполне приемлемыми.

К сожалению, несмотря на свою потенциальную привлекательность, проекты, связанные с использованием механизмов финансового лизинга, особого развития в России на сегодняшний день не получили. Это во многом связано как с недостатком квалифицированных специалистов, разбирающихся в тонкостях отечественного законодательства, касающегося вопросов финансового лизинга, так и с отсутствием в России грамотных менеджеров, способных профессионально структурировать такого рода сделки.

Для того, чтобы повысить инвестиционную привлекательность проекта, мы можем посоветовать творчески подходить к вопросам структурирования сделки и широко использовать метод создания отдельных предприятий, смысл существования которых состоит в реализации какого-либо одного конкретного проекта (например, строительство и эксплуатация гостиничного комплекса или строительство и эксплуатация сети АЗС). Идя по этому пути, инициатор проекта получает возможность использовать как те преимущества, которые дает ему выбранная организационно-правовая форма, так и те преимущества, которые он может извлечь, применяя механизмы финансового лизинга при реализации проекта. Осо-

бенно повышается эффективность такого рода проектов, когда их инициатором выступает финансово-промышленная группа, имеющая возможность организовать замкнутую финансовую цепочку при реализации и обслуживании планируемой сделки.

ПРИМЕР

В качестве примера рассмотрим проект, связанный со строительством автозаправочной станции. Предположим, что инвестиционная компания решила построить автозаправочную станцию. Собственные средства компания израсходовала на разработку технического проекта, подготовку проектно-сметной документации, оформление землеотвода, получение необходимых лицензий и разрешений, а также на подготовку бизнес-плана проекта. Для завершения проекта фирма ведет поиск недостающих средств, сумма которых составляет 600 тыс. USD. Денежные средства должны быть израсходованы на проведение работ нулевого цикла по подготовке территории к монтажу АЗС, формирование подъездных путей, закупку модульной АЗС и ТРК (топливно-раздаточных колонок), а также монтаж объекта под ключ.

В качестве первого варианта финансирования данного проекта рассмотрим использование банковского кредита. Предположим, что клиент договорился с банком о кредите для финансирования данного проекта, ставка по которому составит 20 % годовых, и что фирма-инициатор проекта создана исключительно для его реализации, а значит, не имеет кредиторской и дебиторской задолженности. В этом случае банк-кредитор в первую очередь должен решить вопрос, связанный с надежным обеспечением этого кредита. Стандартные схемы финансирования таких проектов предусматривают залог контрольного пакета акций фирмы, являющейся инициатором проекта и собственником строящихся АЗС, условную переуступку прав на поступление выручки от реализации нефтепродуктов через эти АЗС в пользу кредитора, а также предоставление гарантий или поручительств от других фирм, банков и т.п., заинтересованных в реализации данного проекта.

Залог самого объекта недвижимости на сегодняшний день в силу несовершенства действующего законодательства сопряжен с массой сложностей. Во-первых, процедура оформления такого залога является длительной, и с этим сопряжены значительные издержки, связанные с регистрационными и иными сборами. Во-вторых, механизм реализации объекта залога сопряжен с длительными сложными процедурами. Кроме того, необходимо помнить о том, что в результате кризиса ликвидность нежилой недвижимости значительно упала, а цены на нее имеют устойчивую тенденцию к снижению.

Получение дополнительных гарантий в обеспечение привлекаемого кредита также сопряжено со значительными проблемами. Фирма-поручитель должна пройти сложную процедуру получения лимита в банке-кредиторе, а в том случае, если она является клиентом этого банка, то, выступив гарантом, фирма объективно уменьшит свой кредитный лимит и ограничит себе возможность в привлечении кредитов для пополнения оборотных средств. Также поручитель потребует от потенциального заемщика адекватного обеспечения своего поручительства, что не всегда выгодно заемщику (например, его могут заставить подписать договор с фирмой-поручителем, связанный с ее текущей хозяйственной деятельностью, на кабальных условиях).

Предположим, клиент выполнил все требования банка и получил кредит на реализацию проекта по строительству и техническому оснащению АЗС со сроком погашения 5 лет. Пусть для определенности график погашения кредита преду-

сматривает ежемесячную выплату процентов, а погашение основной суммы долга производится единовременным платежом в конце срока действия кредитного договора. Рассмотрим момент, когда заемщик использовал кредит целевым образом, построил АЗС и начал погашать полученную ссуду. В соответствии с Положением "О составе затрат на погашение кредита" заемщик должен осуществлять эту финансовую операцию за счет амортизационных отчислений и льготируемой прибыли. Предположим, что погашение основной суммы долга будет происходить за счет амортизационных отчислений и срок погашения кредита полностью соответствует сроку амортизации объекта. В соответствии с выбранными нами условиями на цели погашения кредита заемщик в полном объеме использует все доступные льготы по налогу на прибыль. В таком случае только процентные выплаты по кредиту будут требовать от заемщика декларирования прибыли в размере не менее 240 тыс. долларов США ежегодно. При этом совокупная сумма налога на прибыль, которую должен уплатить заемщик в бюджеты всех уровней, составит не менее 42 тыс. долларов США. Если к этой сумме добавить местные налоги и сборы, налог на содержание объектов социально-бытового назначения и прочие налоги, то весь проект, вероятнее всего, окажется совершенно нерентабельным. При оценке рентабельности нашего примера проектного финансирования необходимо иметь в виду, что до того момента, как построенная АЗС начнет работать в полную мощность, должно пройти достаточно много времени, а вследствие необходимости минимальной рентабельности стоимость реализуемых через АЗС нефтепродуктов существенно превысит средние цены на аналогичную продукцию в регионе, что, в свою очередь, негативно скажется на объемах продаж и валовом доходе от эксплуатации, повысит издержки и может привести к прямым убыткам. Если же учесть, что предоставление кредита на такой длительный срок (порядка 20 лет) малореально в нынешних условиях, то заемщику придется погашать из прибыли не только проценты по кредиту, но и сумму основного долга, что еще более удорожает сделку. При этом чем короче срок, на который будет предоставляться кредит, тем больше финансовые потери заемщика.

Теперь рассмотрим ситуацию, когда та же самая фирма — инициатор проекта решила привлечь лизинговую компанию к его реализации.

В этом случае заемщик подписывает лизинговый договор, в соответствии с которым лизинговая фирма обязуется построить АЗС под ключ и сдать заемщику в лизинг, а также продать по остаточной стоимости после окончания срока действия лизингового договора. Заемщик обязуется передать (продает) лизинговой фирме технический проект, свои права на строительство и эксплуатацию АЗС, а также своевременно платить лизинговые платежи.

Денежные средства, которые должен получить заемщик за продажу своих прав на строительство АЗС и технической документации, зачисляются на специальный блокированный счет. Денежные средства с этого блокированного счета могут быть использованы только на оплату лизинговых платежей.

Кроме этого, за счет заемщика оплачиваются издержки, связанные с отводом и оформлением земельного участка, а также всех разрешительных документов, связанных со строительством и эксплуатацией АЗС, на лизинговую компанию.

После этого лизинговая компания за счет своих и привлеченных ресурсов закупает необходимое оборудование, финансирует проведение строительных монтажных работ, а затем передает объект в лизинг. Для заемщика такая процедура организации сделки выгодна тем, что он на этапе строительства и монтажа не несет никаких дополнительных издержек. Выплата лизинговых платежей на-

чинается только после сдачи объекта под ключ. Свои издержки по данному проекту на этапе проведения строительно-монтажных работ лизинговая компания капитализирует и относит на 01 счет баланса. В дальнейшем именно исходя из этой суммы и будет вестись расчет лизинговых платежей.

После сдачи объекта в эксплуатацию заемщик начинает выплачивать лизинговые платежи, при этом до момента выплаты последнего лизингового платежа АЗС принадлежит лизингодателю. График оплаты лизинговых платежей может быть привязан к графику выхода АЗС на плановую мощность в соответствии с бизнес-планом проекта. Стандартно сумма лизингового платежа рассчитывается по следующей формуле:

$C = (A + П + CT + B) \times K \times (1 + N)$, где

С — сумма очередного лизингового платежа;

А — сумма в счет погашения основного долга;

П — сумма в счет погашения начисленных процентов за кредит;

СТ — выплаты, связанные со страхованием имущества;

В — вознаграждение лизинговой компании;

N — действующая ставка НДС.

Часто приходилось слышать, что уплата НДС существенно удорожает лизинговую сделку против обычного банковского кредита. С этим можно не согласиться, так как заемщик будет вносить в бюджет разницу между НДС полученным и НДС уплаченным. Таким образом, заемщик поставит НДС по лизинговым платежам к зачету против НДС, который он получает при продаже нефтепродуктов.

Все лизинговые платежи будут полностью отнесены заемщиком на себестоимость, и дополнительных налоговых издержек не возникнет.

Суммы, направляемые в счет погашения основного долга, будут привязаны к амортизационным платежам, исчисляемым лизингодателем в соответствии с установленными для него нормативами (так как в соответствии с действующими нормативными актами срок действия лизингового договора должен соответствовать сроку амортизации оборудования).

Вознаграждение лизингодателя, очищенное от налоговых платежей и сборов, составляет на практике не более 1–2 % от суммы сделки в год и не сильно обременяет заемщика, поскольку для лизинговой компании ставка по банковскому кредиту обычно ниже и результирующий показатель затрат в этом случае мало отличается от банковского процента при кредитной операции. Это во многом объясняется тем, что лизинговая компания обеспечивает свой кредит не только объектом недвижимости, но и денежным потоком, который четко прогнозируется.

Расходы, связанные с выплатой страховых взносов, фактически будут присутствовать в обоих случаях.

Таким образом, фактически при правильной организации процесса заемщик дополнительных издержек не несет.

Возможны различные варианты организации лизинговых сделок, в зависимости от этого будет изменяться и структура формулы расчета лизинговых платежей, но об этом мы поговорим ниже.

Как видно из приведенного выше примера, реализация финансирования проектов путем привлечения банковского кредита приводит к существенному увеличению стоимости самого проекта по сравнению с лизингом и практически делает его планово убыточным для инвесторов в течение всего срока действия кредитного договора.

Использование лизинговых операций при финансировании коммерческой недвижимости

Углубляющийся структурный кризис в реальных секторах российской экономики является причиной резкого сокращения доходной базы предприятий, в том числе и тех основных активов, которыми являются объекты коммерческой недвижимости. Собственно говоря, если исходить из положений ГК РФ, который позволяет рассматривать предприятие как единый имущественный комплекс в качестве объекта коммерческой недвижимости, в эту категорию могут попасть практически все предприятия. Неблагоприятные экономические обстоятельства ограничивают возможность собственников предприятий направлять достаточное количество средств на развитие бизнеса, а иногда и просто на его поддержание на соответствующем уровне. Сокращение ликвидных активов предприятий препятствует развитию всего рынка недвижимости и в значительной мере негативно сказывается на сегменте, в котором осуществляются операции с коммерческой недвижимостью.

В этих условиях развитие лизинговых операций является одним из немногих путей, позволяющих обеспечить привлечение реальных инвестиций в коммерческую недвижимость и строительство. Необходимым условием для такого развития должно быть содействие становлению лизинговых операций со стороны правительства и заинтересованных финансовых институтов в интересах стимулирования экономического роста, и в частности роста инвестиций в проекты, связанные с использованием объектов коммерческой недвижимости.

Так, за рубежом строительные компании часто прибегают к лизингу строительной техники (кранов, бульдозеров, экскаваторов и т. д.), а фирмы, выступающие инициаторами проектов по строительству гостиниц, бизнес-центров, по договору лизинга оснащают эти объекты дополнительным оборудованием (эскалаторы, лифты и т. п.). Приведенный в предыдущем разделе пример показывает те сложности, с которыми сталкиваются российские компании, начиная работать на рынке коммерческой недвижимости с использованием стандартных инструментов банковского кредитования, и некоторые преимущества финансового лизинга для такого рода сделок. Обобщая выводы, полученные из этого наглядного примера, и основываясь на действующем законодательстве, мы можем выделить основные преимущества операций финансового лизинга (в том числе международного). На сегодняшний день для российских экономических субъектов они заключаются в следующем:

1. Лизинговые платежи у лизингополучателя в полном объеме относятся на себестоимость продукции (в том числе проценты за кредит, страховые выплаты, таможенные пошлины, транспортные расходы, лицензионные выплаты и т.д.), что уменьшает налог на прибыль.
2. Возможность использования механизма ускоренной амортизации с коэффициентом до трех (оговаривается в контракте лизинга), что законом определено только для операций финансового лизинга.
3. Малые предприятия-лизингодатели освобождены от НДС по лизинговым сделкам в полном объеме. Это выгодно лизингополучателям с точки зрения цены лизинговых услуг, а также повышает конкурентоспособность лизингодателей на рынке услуг аренды, лизинга и т.д.
4. Платежи за рубеж по договорам международного финансового лизинга (оплата импорта услуг) освобождены от процедуры валютного контроля в части оформления паспорта импортной сделки.

5. При выкупе лизингодателем имущества у “своего” предприятия и передаче этого имущества ему же в лизинг (возвратный лизинг) достигается освобождение предприятия от уплаты налога на имущество (2% в год от среднегодовой его стоимости), а также защита имущества предприятия в случаях возможного его ареста при недоимках в бюджеты различных уровней или в иных подобных ситуациях.

Использование схемы сублизинга, когда две лизинговые компании (резидент и нерезидент) позволяют концентрировать лизинговые платежи лизинговой компании-нерезиденту с минимальными операционными издержками (как, например, в случае с большим количеством “мелких объектов” лизингополучателей). В этом случае также решается вопрос с репатриацией доходов.

В России, где практически все предприятия вынуждены работать в условиях тотального дефицита “живых денег”, лизинг позволяет в очень короткие сроки провести строительство и техническое оснащение вновь создаваемого или реконструируемого объекта. Причем в силу специфики лизинговых договоров платежи по ним могут быть существенно ниже рыночных ставок арендной платы.

Дело в том, что на рынке лизинговых услуг, как правило, лидируют те компании, деятельность которых опирается на тесное сотрудничество с солидными учреждениями и деловыми партнерами. Такие компании могут получить первоклассные гарантии и в силу этого привлекать финансовые ресурсы на российский рынок по весьма умеренным ставкам. Такие лизинговые компании могут удерживать процентные ставки по лизинговым сделкам на цивилизованном уровне, приемлемом для широкого круга предпринимателей, осуществляющих свою деятельность на рынке коммерческой недвижимости.

На сегодняшний день крупные лизинговые компании, несмотря на финансовый кризис, а в некоторых случаях и используя его последствия, могут работать не только с ведущими зарубежными компаниями-поставщиками, но и с российскими предприятиями. С помощью лизинговых компаний российские производители оборудования и строительной техники имеют возможность при сокращении импорта западных аналогов своей продукции получить новые каналы сбыта, реальные деньги и перспективу оптовых закупок производимого ими оборудования. С другой стороны, лизинг обеспечивает активную и, главное, своевременную поддержку тех предприятий, которые из-за отсутствия государственных инвестиций и доступных кредитных ресурсов не имеют возможности для обновления оборудования, являющегося неотъемлемой частью этих предприятий как единых имущественных комплексов, ютятся в обветшалых зданиях и не могут производить конкурентоспособную продукцию.

В зависимости от особенностей сдаваемого в лизинг объекта различают лизинг движимого и недвижимого имущества. Под недвижимым имуществом понимаются в основном объекты коммерческой недвижимости (склады, торговые помещения, всевозможные производства, гаражи, бензоколонки и т.д.).

Обычно лизинг недвижимости, как один из инструментов заимствования, используется при строительстве, и в этом случае в качестве объекта лизинга могут выступать не только объекты коммерческой недвижимости, но и объекты жилищного строительства. Это связано с тем, что строительство и реконструкция объектов коммерческой и некоммерческой недвижимости часто связаны с перманентной нехваткой собственных и долгосрочных заемных средств у девелоперов и владельцев этих объектов, осуществляющих деятельность в промышленности и сфере услуг.

В настоящее время в России многие предприниматели, теоретически имеющие возможность вкладывать собственные средства в долгосрочное финансирование строительства и реконструкцию объектов коммерческой недвижимости, отказываются от подобной практики. Нередко сумма инвестиций, необходимых для создания крупного объекта коммерческой недвижимости, не может быть мобилизована мелкими или средними компаниями даже на условиях совместного финансирования проекта. В этих условиях возникает насущная необходимость в кредитовании строительства различных объектов недвижимости с их последующим лизингом.

Крупная лизинговая компания может взять на себя значительную часть расходов, связанных со строительством и оборудованием соответствующих объектов. При этом осуществлять эксплуатацию и управление этими объектами будет компания, которая выступит в качестве арендатора и лизингополучателя. По договору лизинга значительная часть дохода от эксплуатации таких объектов будет поступать к лизинговой компании, и при правильной оценке сопутствующих такому проекту рисков лизинговая компания имеет возможность получить достаточно высокую прибыль.

Классическая схема лизинга объектов недвижимого имущества выглядит следующим образом: по гарантированному запросу лизингополучателя лизинговая компания расходует определенные и строго лимитированные средства на приобретение земельного участка под строительство, на конкурсной основе определяет подрядчиков и поручает им проектирование, строительство и оборудование объекта в соответствии с требованиями заказчика (лизингополучателя). Эти требования определяются договором лизинга или отдельным приложением, являющимся неотъемлемой частью этого договора. Для согласования положений договора лизинга целесообразно использование независимой экспертизы проекта. По окончании строительства объект по договору лизинга сдается в аренду заказчику сроком на 10-25 лет. В зависимости от условий договора лизинга в конце срока его действия или ранее лизингополучатель может полностью выкупить объект недвижимости. Лизинг недвижимости отличается от обычной аренды тем, что строительство, реконструкция или оборудование объекта ведется специально для определенного клиента лизинговой компании, с учетом всех его требований и на основании заранее подписанного договора лизинга. При передаче объекта недвижимости лизингополучателю могут быть использованы схемы “чистого” или “комбинированного” лизинга.

В случае использования “чистого” лизинга клиент, получивший в пользование вновь созданный или реконструированный объект недвижимости, несет все расходы, связанные с его эксплуатацией и обслуживанием, а также расходы, связанные с эксплуатацией земельного участка, на котором находится этот объект, если договором лизинга не предусмотрено иное. В этом случае формула, по которой может быть рассчитан лизинговый платеж, существенно упрощается и в случае равномерной выплаты лизинговых платежей будет иметь вид:

$$C = \frac{Д + Д \times Пр \times Чм}{100 \times Чм} \times (1 + N) \text{ , где}$$

С — сумма очередного лизингового платежа;

Д — стоимость объекта коммерческой недвижимости;

Пр — ставка процента за период начисления, состоящая из ставки процента, которую должна выплачивать лизинговая компания за привлеченное финансирование (лизинг с привлечением стороннего финансирование называется в международной практике leveraged

leasing), и собственно вознаграждения лизинговой компании, которое рассчитывается исходя из операционных расходов, связанных с текущей деятельностью, и заложенной нормой прибыли. Как говорилось выше, обычно вознаграждение лизинговой компании дает дополнительную нагрузку к ставке привлечения банковского кредита 1-2 % годовых;

Чм — число периодов начисления лизинговых платежей;

N — действующая ставка НДС.

К сожалению, приведенная выше формула не срабатывает, когда лизинговый договор предусматривает переменную ставку процента.

Если в лизинговом договоре применяется схема "комбинированного" лизинга, то лизингополучатель получает право использовать дополнительные услуги лизингодателя при эксплуатации объекта коммерческой недвижимости (например, лизингодатель будет обязан осуществлять гарантийный ремонт установленного торгового оборудования при лизинге магазина или супермаркета). Чем выше уровень технологической оснащенности объекта недвижимости, передаваемого в лизинг, тем эффективнее может быть использован механизм "комбинированного" лизинга. В этом случае формула, по которой можно определить очередной лизинговый платеж, может быть представлена в следующем виде:

$C = (A + Э + ЭЗ + СТ + В + П) \times (1 + N)$, где

С — сумма очередного лизингового платежа;

А — сумма в погашение основного долга;

Э — оплата издержек, связанных с эксплуатацией и обслуживанием (амортизационные отчисления, текущий и капитальный ремонт, коммунальные платежи и т.п.);

ЭЗ — издержки по эксплуатации земельного участка (арендная плата за землю, земельный налог и т.п.);

П — сумма в погашение начисленных процентов за кредит, который привлекла лизинговая компания для финансирования проекта;

СТ — выплаты, связанные со страхованием имущества;

В — вознаграждение лизинговой компании;

N — действующая ставка НДС.

Увеличение числа лизинговых операций с недвижимостью объясняется тем, что в отличие от лизинга движимого имущества этот вид лизинга характеризуется максимальной надежностью, относительно низкими рисками, хорошей фондообеспеченностью лизингодателя, так как земля и недвижимость в условиях рыночной экономики традиционно считаются высоконадежными и высокорентабельными объектами для долгосрочных инвестиций.

В практике лизинга иногда встречаются случаи совместного лизинга движимого и недвижимого имущества. Такая комбинация возможна, например, при одновременном лизинге объекта недвижимости и строительной техники, используемой для его возведения. В совместный с недвижимостью лизинг может сдаваться внутреннее и наружное оборудование, необходимое для функционирования этой недвижимости (средства телевизионной и дистанционной связи, средства вычислительной техники и обработки информации, производственное оборудование, средства внутренних коммуникаций, механизмы, приборы и т.д.).

Договор лизинга объекта коммерческой недвижимости может включать в себя и лизинг движимого имущества, входящего в состав всего имущественного комплекса. Практика заключения таких договоров, как правило, опирается на сте-

пень “привязанности” того или иного объекта движимого имущества к недвижимости.

Как правило, в договор лизинга объекта коммерческой недвижимости включаются объекты движимого имущества, выделение которых из общего комплекса повлечет его частичное или полное разрушение или утрату целевого назначения. Объекты движимого имущества, менее прочно связанные с имущественным комплексом, могут быть сданы и приняты в лизинг посредством заключения отдельного лизингового договора.

Пример: лифты и лифтовые механизмы в гостиничном комплексе, торговом центре, бизнес-центре или жилом доме (в котором сформировано товарищество собственников жилья), изготовленные специально для использования в конкретной инженерной инфраструктуре соответствующего здания, могут быть включены в общий договор лизинга этого гостиничного комплекса, а оборудование для централизованной очистки воды, локальная котельная, оборудование для кухни ресторана в том же гостиничном комплексе (холодильное оборудование, минипекарни, разделочные столы и т.д.) могут быть переданы в лизинг путем заключения отдельного договора, так как их выделение из общего имущественного комплекса возможно осуществить с сохранением их потребительских свойств и функционального назначения. Такой подход можно обосновать тем, что стоимость монтажа и демонтажа лифтового оборудования значительно дороже, чем аналогичные операции с оборудованием для гостиничного ресторана, хотя не исключено, что в отдельных случаях возможен и самостоятельный лизинг инженерных коммуникаций и лифтового хозяйства.

Еще одним интересным элементом использования лизинга при работе на рынке коммерческой недвижимости может стать так называемый возвратный лизинг (back leasing). В этом случае предприятие может заключить с лизинговой компанией договор, в соответствии с которым продать ей свои основные средства, а затем взять их назад в лизинг. Такая операция достаточно широко используется во всем мире с целью пополнения предприятиями своих оборотных средств. Преимущества этой операции очевидны:

1. Предприятие единовременно получает значительную сумму денежных средств.
2. Банк-кредитор опосредованно через лизинговую компанию получает имущество (производственные цеха, склады и т.п.) не в залог, а в собственность и в случае возникновения дефолта не нуждается в длительной процедуре взыскания, как это имело бы место в случае залога.
3. Кредитор имеет четко регламентированный поток платежей в погашение предоставленного кредита (лизинговые платежи).
4. Выплачивая лизинговые платежи, а фактически погашая кредит, клиент полностью относит все платежи на себестоимость — независимо от целевого использования денежных средств, которые он получил.

При работе по схемам возвратного лизинга на российском рынке целесообразно учитывать следующее:

1. Приобретая оборудование с целью его последующей сдачи в лизинг, лизинговая компания должна требовать от продавца оборудования открытие в банке, участвующем в качестве кредитора лизингодателя в этом проекте, специального счета, имеющего ограниченный режим использования. На этот счет должно зачисляться не менее 30 % продажной стоимости объекта недвижимости, а также часть выручки от хозяйственной деятельности предприятия в течение всего срока действия лизингового договора. Списание де-

нежных средств с этого счета допускается в первую очередь на погашение лизинговых платежей. Списание денежных средств с этого счета на иные цели допускается только по согласованию с лизингодателем после выполнения определенных процедур. Равномерный оборот по этому счету в течение всего срока действия лизингового договора должен обеспечивать покрытие суммы очередного лизингового платежа в рамках периода выплаты не менее чем на 150 %. При этом неснижаемый остаток средств на счете не должен быть ниже 50 % от суммы очередного платежа.

2. Лизинговая компания может переуступить банку, привлекаемому к финансированию такого рода лизинговой сделки, свои права на получение лизинговых платежей.

3. При расчете лизинговых платежей лизинговая компания и финансирующий ее банк должны учитывать, что лизингополучатель депонировал на счете в банке крупную сумму и поддерживает определенный неснижаемый остаток. В связи с этим процентная ставка по кредиту лизингодателю должна быть скорректирована на величину среднего дохода, начисляемого банком по срочным депозитам, исходя из размещенных у него лизингодателем сумм денежных средств.

С нашей точки зрения, в условиях экономического кризиса этот вид лизинговых операций будет все больше и больше использоваться российскими субъектами финансового рынка в рамках действующих инвестиционных программ технического перевооружения предприятий, а также с целью пополнения оборотного капитала и защиты имущества от возможных потерь. Особенно бурно он будет развиваться в розничной торговле нефтепродуктами, торговле продуктами питания, гостиничном бизнесе и в производстве, имеющем экспортные составляющие.

При составлении договора лизинга объекта коммерческой недвижимости необходимо проанализировать все компоненты этого объекта с целью включения или исключения их из этого договора. Наличие дополнительных договоров лизинга по отношению к объектам движимого имущества, входящим в состав имущественного комплекса, диверсифицирует риски лизингодателя в случае неисполнения лизингополучателем условий основного договора лизинга объекта коммерческой недвижимости.

Объекты лизинга, входящие в состав недвижимого имущества, в основном имеют срок экономической жизни, не ограниченный сроком действия лизингового договора. Лизингополучатель использует полученное в лизинг недвижимое имущество с наивысшей для себя рентабельностью, как правило, именно после окончания срока действия договора лизинга и перехода к нему прав собственности на это имущество. В соответствии с этим положением и определяется стоимость объектов лизинговых сделок, которая должна быть ориентирована прежде всего на реальную рыночную оценку соответствующих по потребительским качествам объектов.

В рыночной экономике условия лизинговых операций определяются реальным предложением и спросом по отношению к предлагаемым в лизинг объектам. Настоящее положение распространяется и на объекты, входящие в состав коммерческой недвижимости. Однако именно в этой группе лизингового имущества имеются исключения, экономическую природу которых лизингодателям и лизингополучателям необходимо понимать. К таким исключениям, как правило, относятся объекты, входящие в предприятие как единый имущественный комплекс, срок экономической жизни которых ограничен сроком действия всего предприятия. В частности, примерами таких объектов могут служить сооружения по очи-

стке сточных вод и отработанных газов и другое недвижимое имущество, физическое выделение которого из единого имущественного комплекса повлечет за собой полную или частичную утрату его стоимости. Лизинговая оценка такого имущества проводится при учете невозможности независимого использования данного объекта лизинга и ограниченности срока его экономической жизни сроком действия договором лизинга.

В практике лизинговых отношений встречаются случаи, когда все предприятие, как единый имущественный комплекс, имеет ограниченный срок экономической жизни. Рассмотрим следующий пример.

ПРИМЕР

Девелоперская компания "Х" построила электростанцию на земельном участке, принадлежащем компании "У", и заключила с этой компанией договор лизинга и договор аренды земельного участка, оба на срок 40 лет. Сроки обоих договоров определяются сроком эксплуатации находящегося поблизости угольного месторождения, являющегося источником топлива для электростанции. Компания "У" имеет договоры поставки с потребителями энергии в близлежащих населенных пунктах и в течение всего срока эксплуатации месторождения и действия договора лизинга может обеспечить выплаты в пользу девелопера в соответствии с условиями этого договора. Однако по истечении срока эксплуатации месторождения электростанция фактически прекратит свое существование. Перенос электростанции в другое место в данном случае является абсолютно нерентабельным, и срок ее экономической жизни совпадает со сроком действия договора лизинга.

Данный практический пример интересен еще и тем, что девелоперская компания, являющаяся в данном случае лизингодателем, для снижения риска невыполнения условий договора со стороны лизингополучателя в качестве обеспечения по договору лизинга использует находящийся в собственности лизингополучателя земельный участок, на котором осуществляет строительство объекта лизинга. Такой способ минимизации рисков, возникающих при лизинговых сделках с объектами коммерческой недвижимости, является достаточно действенным, при условии наличия соответствующего земельного законодательства.

В современных российских условиях все стороны по лизинговым контрактам должны уделять особое внимание поиску источников дополнительного обеспечения своих интересов. В данном случае земельные участки, несмотря на несовершенство российского земельного законодательства, могут являться достаточно надежным обеспечением интересов лизингодателя. В качестве еще одного адекватного текущей экономической ситуации способа обеспечения обязательств по договору лизинга могут выступать гарантии местных органов власти по отношению к обязательствам лизингополучателя. В особенности это касается договоров на строительство и передачу в лизинг объектов коммерческой недвижимости муниципальным предприятиям и предприятиям с высокой степенью участия государственного и муниципального капиталов. Применимо к этому типу лизинговых сделок в качестве обеспечения по заключаемым договорам лизинга следует рассматривать гарантии выплаты из бюджетов различных уровней. Однако вследствие острого бюджетного кризиса следует предостеречь лизингодателей от излишнего доверия к таким гарантиям.

Основой для принятия решения о заключении договора лизинга в отношении объектов коммерческой недвижимости должен являться технико-экономический анализ предстоящей сделки, особое внимание в котором следует уделить следующим обобщающим показателям:

1. Финансово-экономическая, социальная, политическая ситуация в регионе, где находится лизингополучатель и где будет осуществляться коммерческая эксплуатация полученного по договору лизинга объекта коммерческой недвижимости. (Здесь и далее лизингодателю следует обращать внимание на возможное дифференцированное географическое местоположение лизингополучателя как юридического лица и непосредственно передаваемого в лизинг объекта коммерческой недвижимости.)
2. Финансово-экономическое положение компании лизингополучателя. (Это наиболее сложный и обобщающий показатель, включающий в себя всесторонний анализ бизнеса лизингополучателя по заранее установленным критериям в широком временном диапазоне. Широта временного диапазона определяется сроком действия договора лизинга и предполагает использование математических методов прогнозирования корреляции временных рядов[1], а также построение моделей будущих денежных потоков, возникающих при коммерческой эксплуатации объекта недвижимости, являющегося предметом лизинговой сделки.)
3. Рыночная цена объекта коммерческой недвижимости, являющегося предметом лизинговой сделки. Динамика изменения этой цены на первичном и вторичном рынках в течение всего срока действия договора лизинга. (Определение рыночной цены объекта недвижимости является существенной частью технико-экономического анализа сделки и подразумевает всесторонний и глубокий анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и фактической позиции в этом сегменте объекта коммерческой недвижимости, являющегося предметом лизинговой сделки.)

Перспективы развития лизинга при финансировании коммерческой недвижимости

Подводя итог вышесказанному, отметим, что в условиях глубокого экономического кризиса лизинг, будучи финансово-кредитной операцией, расширяет возможности долгосрочного инвестирования в строительство и реконструкцию объектов коммерческой недвижимости, а также способствует активизации инвестиционного процесса в стране в целом. Лизинг как финансовый инструмент обладает достаточной гибкостью и позволяет учитывать все особенности бизнеса клиента и быстро реагировать на изменения ситуации на рынке коммерческой недвижимости.

Существует целый ряд факторов, свидетельствующих о больших перспективах использования лизинговых механизмов при финансировании долгосрочных инвестиционных проектов. В основном эти факторы определяются преимуществами, обеспечиваемыми данным способом привлечения инвестиционных ресурсов. Современная практика заключения лизинговых договоров, как правило, предусматривает распределение рисков утраты недвижимого имущества между ли-

[1] Анализ корреляции временных рядов в данном случае необходим для определения соответствия стоимости передаваемого в лизинг имущества, утвержденной сторонами в договоре лизинга, и рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости (см. п.3). Временной ряд погашения стоимости переданного в лизинг объекта вместе с амортизацией соотносится с временным рядом, характеризующим прогнозируемое изменение рыночной цены этого объекта.

зингодателем и лизингополучателем, т. е. распределение рисков между собственником объекта недвижимости и ее фактическим пользователем. Страхование объектов коммерческой недвижимости от физического ущерба осуществляется или за счет лизингополучателя, или, по договоренности, обеими сторонами сделки (тем не менее следует понимать, что в конечном случае именно лизингополучатель будет нести все расходы по страхованию если не напрямую, то опосредованно, так как эта сумма будет включаться лизингодателем в лизинговый платеж). Страхование коммерческой недвижимости, являющейся объектом лизинговой сделки, является обязательным в современных условиях ведения бизнеса не только в России, но и во всем мире.

Приобретая в пользование основные фонды, в частности при строительстве объектов недвижимости, лизингополучатель затрачивает минимальные собственные средства, поскольку лизинговая компания сама привлекает кредиты, закупает необходимую строительную технику и передает ее в лизинг клиенту, который может тут же приступать к работе на условиях частичной предоплаты. В некоторых случаях лизингодатель может за счет собственных или заемных средств приобретать и дорогостоящие компоненты строительства, но подобная практика, как правило, распространяется на крупные составляющие будущего объекта недвижимости (ангары, гаражные блоки, сборно-разборные складские модули и торговые павильоны). В этом случае особое внимание стоит уделить юридической точности оформления соответствующих положений договора лизинга.

При передаче в лизинг имущества, входящего в предприятие как единый имущественный комплекс, появляется возможность использования механизма ускоренной амортизации такого имущества. Лизингополучатели в этом случае быстрее списывают устаревшее оборудование и закупают более современную технику.

Процедуры "кредитования имуществом" при лизинге намного проще и доступнее по сравнению с “финансированием деньгами” при обычном кредите. Лизинговая компания может закупать дорогостоящее оборудование, необходимое для успешной эксплуатации объекта коммерческой недвижимости, оптом у крупных зарубежных и российских фирм и передавать его в лизинг средним и малым фирмам — собственникам коммерческой недвижимости, которые без такого посредничества не могли бы рассчитывать не только на денежный или товарный кредит, но и на скидки в цене.

Использование гибкого графика выплат по лизинговым соглашениям, в частности рассрочка платежей, позволяет лизингополучателям маневрировать своими финансовыми ресурсами и оперативно осваивать новые ниши рынка коммерческой недвижимости с высокой рентабельностью бизнеса.

Другим преимуществом, обеспечиваемым использованием механизмов финансового лизинга, является возможность гарантийного обслуживания оборудования лизингополучателя. Лизинговая компания на основе специальных договоров с производителями оборудования может организовать централизованное гарантийное и послегарантийное обслуживание передаваемого в лизинг оборудования, входящего в состав объекта коммерческой недвижимости.

Кроме того, для фирм — производителей оборудования (торгового, гостиничного, строительного) и строительных организаций, которые получают новые каналы сбыта, существуют дополнительные возможности по реализации продукции, причем оплата осуществляется “живыми деньгами”, а не в форме бартера или долговых обязательств. Это позволяет существенно наращивать объемы про-

изводства и строительных работ, снижать их себестоимость без риска неплатежей, осуществлять перспективное планирование.

Наконец, важно отметить, что реализация прав лизингодателя исключает сложные процедуры взыскания залога у недобросовестного заемщика, а обеспеченность привлекаемых ресурсов (как за счет недвижимого имущества, так и за счет прогнозируемого денежного потока) в случае лизинга повышается.

Таким образом, использование механизмов лизинговых сделок реально способствует не только развитию бизнеса собственников объектов коммерческой недвижимости, но и благотворно сказывается на деятельности девелоперов и крупных отечественных производителей торгового, офисного, строительного и прочего оборудования, чья продукция пользуется спросом на рынке коммерческой недвижимости.

Приложения

Приложение 1

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 5 августа 1992 г. N 552

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ 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

(в ред. от 11.09.98 г. N 1095)

Во исполнение Закона Российской Федерации "О налоге на прибыль предприятий и организаций" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить согласованное с Верховным Советом Российской Федерации прилагаемое 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, и ввести его в действие с 1 июля 1992 г., а подпункт "т" пункта 2 Положения — с 1 января 1992 г.

2. Министерству промышленности Российской Федерации, Министерству топлива и энергетики Российской Федерации, Министерству науки, высшей школы и технической политики Российской Федерации, Министерству сельского хозяйства Российской Федерации и Министерству архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации разработать и по согласованию с Министерством экономики Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации утвердить во втором полугодии 1992 г. типовые методические рекомендации по планированию, учету и калькулированию себестоимости продукции (работ, услуг), по соответствующим отраслям народного хозяйства России (промышленности, строительству, сельскому хозяйству, науке).

Рекомендовать руководителям министерств и ведомств Российской Федерации в кратчайший срок разработать и довести до предприятий и организаций отраслевые инструкции по вопросам планирования, учета и калькулирования себестоимости продукции (работ, услуг) применительно к специфике соответствующих производств и видов деятельности.

Особенности состава затрат, не предусмотренные Положением, утвержденным настоящим Постановлением, и указанными типовыми методическими рекомендациями и инструкциями, определяются соответствующими министерствами и ведомствами Российской Федерации по согласованию с Министерством экономики Российской Федерации и Министерством финансов Российской Федерации.

3. Министерству финансов Российской Федерации разработать и утвердить нормы и нормативы на представительские расходы, расходы на рекламу, а также на подготовку и переподготовку кадров на договорной основе с учебными заведениями, регулирующие размер отнесения этих расходов на себестоимость продукции (работ, услуг), и порядок их применения.

4. Министерству экономики Российской Федерации и Министерству финансов Российской Федерации совместно с Министерством юстиции Российской Федерации и другими заинтересованными министерствами и ведомствами подготовить до 1 декабря 1992 г. предложения о внесении в законодательство Российской Федерации изменений, вытекающих из настоящего Постановления.

Е.ГАЙДАР

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 5 августа 1992 г. N 552

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

(в ред. от 11.09.98 г. N 1095)

I. Состав затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг)

1. Себестоимость продукции (работ, услуг) представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов, а также других затрат на ее производство и реализацию.

Для целей налогообложения произведенные организацией затраты корректируются с учетом утвержденных в установленном порядке лимитов, норм и нормативов.

2. В себестоимость продукции (работ, услуг) включаются:

а) затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), обусловленные технологией и организацией производства, включая материальные затраты и расходы на оплату труда работников, занятых производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг, расходы по контролю производственных процессов и качества выпускаемой продукции, сопровождению и гарантийному надзору продукции и устранению недостатков, выявленных в процессе ее эксплуатации;

б) затраты, связанные с использованием природного сырья, в части затрат на рекультивацию земель, платы за древесину, отпускаемую на корню, а также платы за пользование водными объектами;

в) затраты на подготовку и освоение производства:

затраты по подготовительным работам в добывающих отраслях: доразведка месторождений, очистка территории в зоне открытых горных работ, площадок для хранения плодородного слоя почвы, используемого при последующей рекультивации земель, устройство временных подъездных путей и дорог для вывоза добываемого сырья, другие виды работ;

затраты на освоение новых организаций, производств, цехов и агрегатов (пусковые расходы): проверка готовности новых организаций, производств, цехов и агрегатов к вводу их в эксплуатацию путем комплексного опробования (под нагрузкой) всех машин и механизмов (пробная эксплуатация) с пробным выпуском предусмотренной проектом продукции, наладкой оборудования;

затраты на подготовку и освоение производства продукции, не предназначенной для серийного или массового производства.

Не относятся к затратам на освоение новых организаций, производств, цехов и агрегатов (пусковым расходам) и не включаются в себестоимость продукции (работ, услуг):

затраты на индивидуальное опробование отдельных видов машин и механизмов и на комплексное опробование (вхолостую) всех видов оборудования и технических установок с целью проверки качества их монтажа;

затраты на шефмонтаж, осуществляемый организациями — поставщиками оборудования или по их поручению специализированными организациями;

затраты на содержание дирекции строящейся организации, а при ее отсутствии — группы технического надзора (затраты на содержание которой предусматриваются в сводных сметных расчетах стоимости строительства), а также затраты, связанные с приемкой новых организаций и объектов в эксплуатацию;

затраты по подготовке кадров для работы на вновь вводимой в действие организации.

Затраты по устранению недоделок в проектах и строительно-монтажных работах, исправлению дефектов оборудования по вине организаций-изготовителей, а также повреждений и деформаций, полученных при транспортировке до приобъектного склада, затраты по ревизии (разборке) оборудования, вызванные дефектами антикоррозийной защиты, и другие аналогичные затраты производятся за счет организаций, нарушивших условия поставок и выполнения работ;

г) затраты некапитального характера, связанные с совершенствованием технологии и организации производства, а также с улучшением качества продукции, повышением ее надежности, долговечности и других эксплуатационных свойств, осуществляемыми в ходе производственного процесса.

Затраты по созданию новых и совершенствованию применяемых технологий, а также по повышению качества продукции, связанных с проведением научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ, созданием новых видов сырья и материалов, переоснащением производства, в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

д) затраты, связанные с изобретательством и рационализаторством: проведением опытно-экспериментальных работ, изготовлением и испытанием моделей и образцов по изобретениям и рационализаторским предложениям, организацией выставок, смотров, конкурсов и других мероприятий по изобретательству и рационализации, выплатой авторских вознаграждений и т.п.;

е) затраты на обслуживание производственного процесса:

по обеспечению производства сырьем, материалами, топливом, энергией, инструментом, приспособлениями и другими средствами и предметами труда;

по поддержанию основных производственных фондов в рабочем состоянии (расходы на технический осмотр и уход, на проведение текущего, среднего и капитального ремонтов). Затраты на проведение модернизации оборудования, а также реконструкции объектов основных фондов в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

по обеспечению выполнения санитарно-гигиенических требований, включая затраты на содержание помещений и инвентаря, предоставляемых организациями медицинским учреждениям для создания медицинских пунктов непосредственно на территории организации, на поддержание чистоты и порядка на производстве, обеспечение противопожарной и сторожевой охраны и других специальных требований, предусмотренных правилами технической эксплуатации организаций, надзора и контроля за их деятельностью;

ж) затраты по обеспечению нормальных условий труда и техники безопасности: устройство и содержание ограждений машин и их движущихся частей, люков, отверстий, сигнализаций, прочих видов устройств некапитального характера, обеспечивающих технику безопасности; устройство и содержание дезинфекционных камер, умывальников, душевых, бань и прачечных на производстве (где предоставление этих услуг работающим связано с особенностями производства и предусмотрено коллективным договором); оборудование рабочих мест специальными устройствами (некапитального характера), обеспечение специальной одеждой, специальной обувью, защитными приспособлениями и в случаях, предусмотренных законодательством, специальным питанием; содержание установок по газированию воды, льдоустановок, кипятильников, баков, раздевалок, шкафчиков для специальной одежды, сушилок, комнат отдыха; создание других условий, предусмотренных специальными требованиями, а также приобретение справочников и плакатов по охране труда, организация докладов, лекций по технике безопасности.

Затраты на проведение мероприятий по охране здоровья и организации отдыха, не связанные непосредственно с участием работников в производственном процессе, в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

з) текущие затраты, связанные с содержанием и эксплуатацией фондов природоохранного назначения: очистных сооружений, золоуловителей, фильтров и других природоохранных объектов, расходы по захоронению экологически опасных отходов, оплате услуг сторонних организаций за прием, хранение и уничтожение экологически опасных отходов, очистку сточных вод, другие виды текущих природоохранных затрат.

Платежи за предельно допустимые выбросы (сбросы) загрязняющих веществ в природную среду осуществляются за счет себестоимости продукции (работ, услуг), а платежи за превышение их — за счет прибыли, остающейся в распоряжении природопользователей;

и) затраты, связанные с управлением производством:

содержание работников аппарата управления организации и его структурных подразделений, материально-техническое и транспортное обслуживание их деятельности, включая затраты на содержание служебного автомобильного транспорта и компенсацию за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей;

эксплуатационные расходы по содержанию зданий, помещений, сооружений, оборудования, инвентаря и т.п.;

затраты на командировки, связанные с производственной деятельностью, включая расходы по оформлению заграничных паспортов и других выездных документов;

оплата услуг связи, вычислительных центров, банков, а также услуг, осуществляемых сторонними организациями по управлению организацией, в тех случаях, когда штатным расписанием

организации или должностными инструкциями не предусмотрено выполнение каких-либо функций управления производством;

оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг;

содержание и обслуживание технических средств управления: вычислительных центров, узлов связи, средств сигнализации и других;

затраты организации по приему и обслуживанию представителей других организаций (включая иностранные), прибывших для переговоров с целью установления и поддержания взаимного сотрудничества, а также участников, прибывших на заседания совета (правления) и ревизионной комиссии организации (представительские расходы).

Для целей налогообложения затраты на содержание служебного автотранспорта, компенсации за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей, затраты на командировки, представительские расходы принимаются в пределах, установленных законодательством.

Затраты, связанные с ревизией или аудиторской проверкой финансово-хозяйственной деятельности организации, проводимой по инициативе одного из учредителей (участников) этой организации, не включаются в себестоимость продукции (работ, услуг).

Затраты по созданию и совершенствованию систем и средств управления капитального (инвестиционного) характера в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

к) затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров:

выплата работникам организаций средней заработной платы по основному месту работы во время их обучения с отрывом от работы в системе повышения квалификации и переподготовки кадров;

затраты по обучению учеников и повышению квалификации рабочих, включая оплату труда квалифицированных работников, не освобожденных от основной работы;

оплата отпусков с сохранением полностью или частично заработной платы, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством лицам, успешно обучающимся в вечерних и заочных высших и средних специальных учебных учреждениях, в заочной аспирантуре, в вечерних (сменных) и заочных общеобразовательных учреждениях, в вечерних (сменных) профессионально-технических учреждениях, а также поступающим в аспирантуру с отрывом и без отрыва от производства; оплата их проезда к месту учебы и обратно, предусмотренная законодательством;

затраты, связанные с выплатой стипендий, платой за обучение по договорам с учебными заведениями для подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров, затраты базовых организаций по оплате труда инженерно-технических работников и квалифицированных рабочих, освобожденных от основной работы, по руководству обучением в условиях производства и производственной практики учащихся общеобразовательных учреждений, средних профессионально-технических учреждений и средних специальных учреждений, студентов высших учебных учреждений.

Для целей налогообложения оплата за обучение по договорам с учебными учреждениями для подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров включается в себестоимость продукции (работ, услуг) в порядке, установленном законодательством.

Расходы, связанные с содержанием учебных учреждений и оказанием им бесплатных услуг, в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

л) предусмотренные законодательством затраты, связанные с набором рабочей силы, включая оплату выпускникам средних профессионально-технических учреждений и молодым специалистам, окончившим высшее или среднее специальное учебное учреждение, проезда к месту работы, а также отпуска перед началом работы;

м) затраты по транспортировке работников к месту работы и обратно в направлениях, не обслуживаемых пассажирским транспортом общего пользования; дополнительные затраты, связанные с привлечением на договорной основе с органами местного самоуправления средств организации для покрытия расходов по перевозке работников маршрутами наземного, городского пассажирского транспорта общего пользования (кроме такси) сверх сумм, определенных исходя из действующих тарифов на соответствующие виды транспорта. Суммы, определенные исходя из действующих тарифов на транспортные услуги, возмещаются работниками организаций (в форме оплаты получаемых проездных документов) или относятся на прибыль, остающуюся в распоряжении организации;

н) дополнительные затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом, включая доставку работников от места нахождения организации или пункта сбора до места работы и обратно и от места проживания в вахтовом поселке до места работы и обратно, а также некомпенсируемые затраты на эксплуатацию и содержание вахтового поселка. Расходы по сооружению вахтового поселка в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются;

о) выплаты, предусмотренные законодательством Российской Федерации о труде, за не проработанное на производстве (неявочное) время: оплата очередных и дополнительных отпусков, компенсация за неиспользованный отпуск, оплата проезда к месту использования отпуска и обратно, включая оплату провоза багажа, работников организаций, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, в соответствии с законодательством Российской Федерации, оплата льготных часов подростков, оплата перерывов в работе матерей для кормления ребенка, оплата времени, связанного с прохождением медицинских осмотров, выполнением государственных обязанностей, выплаты вознаграждений за выслугу лет, другие виды оплат;

п) отчисления (страховые взносы) в пенсионный фонд, фонд социального страхования, фонд обязательного медицинского страхования и фонд занятости населения от расходов на оплату труда работников, занятых в производстве продукции (работ, услуг), в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации. Отчисления (страховые взносы) в пенсионный фонд, фонд социального страхования, фонд обязательного медицинского страхования и фонд занятости населения от расходов на оплату труда работников организаций, занятых в непроизводственной сфере (работников жилищно-коммунальных организаций, детских дошкольных, медицинских, оздоровительных учреждений и других), должны включаться в сметы расходов на содержание организаций, учреждений непроизводственной сферы, финансируемых за счет соответствующих источников: прибыли, остающейся в распоряжении организаций и учреждений, платежей квартиросъемщиков, взносов родителей на содержание ребенка в дошкольном учреждении и т.п.;

р) платежи (страховые взносы) по добровольному страхованию средств транспорта (водного, воздушного, наземного), имущества, гражданской ответственности организаций — источников повышенной опасности, гражданской ответственности перевозчиков, профессиональной ответственности, а также платежи по заключенным в пользу своих работников договорам страхования от несчастных случаев и болезней, медицинского страхования и договорам с негосударственными пенсионными фондами, имеющими государственную лицензию.

Установить, что суммарный размер отчислений на указанные цели, включаемый в себестоимость продукции (работ, услуг), не может превышать 1 процента объема реализуемой продукции (работ, услуг);

с) затраты на оплату процентов по полученным кредитам банков (за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов), процентов за отсрочки оплаты (коммерческие кредиты), предоставляемые поставщиками (производителями работ, услуг) по поставленным товарно-материальным ценностям (выполненным работам, оказанным услугам), процентов по полученным заемным средствам, включая кредиты банков и других организаций, используемым субъектами лизинга для осуществления операций финансового лизинга.

Для целей налогообложения затраты по оплате процентов по просроченным кредитам не принимаются, а по оплате процентов банков принимаются в пределах учетной ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на три пункта (по ссудам, полученным в рублях), или ставки ЛИБОР (LIBOR), увеличенной на три пункта (по ссудам, полученным в иностранной валюте).

Вновь устанавливаемая ставка по кредитам Центрального банка Российской Федерации коммерческим банкам распространяется на вновь заключаемые и пролонгируемые договоры, а также на ранее заключенные договоры, в которых предусмотрено изменение процентной ставки;

т) затраты на оплату процентов по бюджетным ссудам, кроме ссуд, выданных на инвестиции и конверсионные мероприятия.

Для целей налогообложения затраты по оплате процентов по просроченным ссудам в себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются, а по оплате процентов по бюджетным ссудам принимаются в пределах ставок, установленных законодательством Российской Федерации;

у) затраты, связанные со сбытом продукции: упаковкой, хранением, транспортировкой до пункта, обусловленного договором, погрузкой в транспортные средства (кроме тех случаев, когда они возмещаются покупателями сверх цены на продукцию), оплатой услуг банков по осуществлению в соответствии с заключенными договорами торгово-комиссионных (факторинговых) и других аналогичных операций, рекламой, включая участие в выставках, ярмарках, стоимость образцов товаров, переданных в соответствии с контрактами, соглашениями и иными документами непосредственно покупателям или посредническим организациям бесплатно и не подлежащих возврату, и другие аналогичные затраты.

Для целей налогообложения расходы на рекламу включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) в пределах норм, утвержденных в установленном порядке;

ф) затраты, связанные с содержанием помещений, предоставляемых бесплатно организациям общественного питания (как состоящим, так и не состоящим на балансе организации), обслуживающим трудовые коллективы (включая амортизационные отчисления, затраты на проведение всех видов ремонта помещения, расходы на освещение, отопление, водоснабжение, электроснабжение, а также на топливо для приготовления пищи);

х) амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов по нормам, утвержденным в установленном порядке;

ц) амортизация нематериальных активов, используемых в процессе осуществления уставной деятельности, по нормам амортизационных отчислений, рассчитанным организацией, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования (но не более срока деятельности организации). По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования, нормы амортизационных отчислений устанавливаются в расчете на десять лет (но не более срока деятельности предприятия);

ч) плата за аренду отдельных объектов основных производственных фондов (или их отдельных частей), а также лизинговые платежи по операциям финансового лизинга;

ш) начисления на заработную плату и гонорар творческих работников, перечисляемые творческим союзом в их фонды в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком;

щ) платежи (страховые взносы) по обязательным видам страхования, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком;

э) налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком;

ю) затраты на проведение сертификации продукции и услуг в области пожарной безопасности;

ю-1) плата за провоз тяжеловесных грузов при проезде по автомобильным дорогам общего пользования;

я) другие виды затрат, включаемые в себестоимость продукции (работ, услуг) в соответствии с установленным законодательством порядком.

3. В фактической себестоимости продукции (работ, услуг) отражаются также:

потери от брака;

затраты на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание изделий, на которые установлен гарантийный срок службы;

потери от простоев по внутрипроизводственным причинам;

недостачи материальных ценностей в производстве и на складах при отсутствии виновных лиц;

затраты по возмещению вреда, причиненного работникам увечьем, профессиональным заболеванием либо иным повреждением здоровья, связанным с исполнением ими трудовых обязанностей, при осуществлении выплат по возмещению указанного вреда в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

выплата работникам, высвобождаемым с предприятий и из организаций в связи с их реорганизацией, сокращением численности работников и штатов.

4. Не подлежат включению в себестоимость продукции (работ, услуг):

затраты на выполнение самим предприятием или оплату им работ (услуг), не связанных с производством продукции (работы по благоустройству городов и поселков, оказанию помощи сельскому хозяйству и другие виды работ);

затраты на выполнение работ по строительству, оборудованию и содержанию (включая амортизационные отчисления и затраты на все виды ремонтов) культурно-бытовых и других объектов, находящихся на балансе предприятий, а также работ, выполняемых в порядке оказания помощи и участия в деятельности других предприятий и организаций.

5. Затраты, образующие себестоимость продукции (работ, услуг), группируются в соответствии с их экономическим содержанием по следующим элементам:

материальные затраты (за вычетом стоимости возвратных отходов);

затраты на оплату труда;

отчисления на социальные нужды;

амортизация основных фондов;

прочие затраты.

6. В элементе "Материальные затраты" отражается стоимость:

приобретаемых со стороны сырья и материалов, которые входят в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являются необходимым компонентом при изготовлении продукции (проведении работ, оказании услуг);

покупных материалов, используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) для обеспечения нормального технологического процесса и для упаковки продукции или расходуемых на другие производственные и хозяйственные нужды (проведение испытаний, контроля, содержание, ремонт и эксплуатация оборудования, зданий, сооружений, других основных фондов и прочее), а также запасных частей для ремонта оборудования, износа инструментов, приспособлений, инвентаря, приборов, лабораторного оборудования и других средств труда, не относимых к основным фондам, износа спецодежды и других малоценных предметов;

покупных комплектующих изделий и полуфабрикатов, подвергающихся в дальнейшем монтажу или дополнительной обработке на данном предприятии;

работ и услуг производственного характера, выполняемых сторонними предприятиями или производствами и хозяйствами предприятия, не относящимися к основному виду деятельности. К работам и услугам производственного характера относятся: выполнение отдельных операций по изготовлению продукции, обработке сырья и материалов, проведение испытаний для определения качества потребляемых сырья и материалов, контроля за соблюдением установленных технологических процессов, ремонта основных производственных фондов и прочее. Транспортные услуги сторонних организаций по перевозкам грузов внутри предприятия (перемещение сырья, материалов, инструментов, деталей, заготовок, других видов грузов с базисного (центрального) склада в цехи (отделения) и доставка готовой продукции на склады хранения, до станции (порта, пристани) отправления также относятся к услугам производственного характера;

природного сырья (отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы, на рекультивацию земель, оплата работ по рекультивации земель, осуществляемых специализированными предприятиями, плата за древесину, отпускаемую на корню, плата за пользование водными объектами);

приобретаемого со стороны топлива всех видов, расходуемого на технологические цели, выработку всех видов энергии (электрической, тепловой, сжатого воздуха, холода и других видов), отопление зданий, транспортные работы по обслуживанию производства, выполняемые транспортом предприятия;

покупной энергии всех видов (электрической, тепловой, сжатого воздуха, холода и других видов), расходуемой на технологические, энергетические, двигательные и другие производственные и хозяйственные нужды предприятия. Затраты на производство электрической и других видов энергии, вырабатываемых самим предприятием, а также на трансформацию и передачу покупной энергии до мест ее потребления включаются в соответствующие элементы затрат;

потерь от недостачи поступивших материальных ресурсов в пределах норм естественной убыли.

Стоимость материальных ресурсов, отражаемая по элементу "Материальные затраты", формируется исходя из цен их приобретения (без учета налога на добавленную стоимость), наценок (надбавок), комиссионных вознаграждений, уплачиваемых снабженческим и внешнеэкономическим организациям, стоимости услуг товарных бирж, включая брокерские услуги, таможенных пошлин, платы за транспортировку, хранение и доставку, осуществляемые сторонними организациями.

Затраты, связанные с доставкой (включая погрузочно-разгрузочные работы) материальных ресурсов транспортом и персоналом предприятия, подлежат включению в соответствующие элементы затрат на производство (затраты на оплату труда, амортизация основных фондов, материальные затраты и другие).

В стоимость материальных ресурсов включаются также затраты предприятий на приобретение тары и упаковки, полученных от поставщиков материальных ресурсов, за вычетом стоимости этой тары по цене ее возможного использования в тех случаях, когда цены на них установлены особо сверх цены на эти ресурсы.

В тех случаях, когда стоимость тары, принятой от поставщика с материальным ресурсом, включена в его цену, из общей суммы затрат по его приобретению исключается стоимость тары по цене ее возможного использования или реализации (с учетом затрат на ее ремонт в части материалов).

Из затрат на материальные ресурсы, включаемых в себестоимость продукции, исключается стоимость возвратных отходов.

Под возвратными отходами производства понимаются остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, теплоносителей и других видов материальных ресурсов, образовавшиеся в процессе производства продукции (работ, услуг), утратившие полностью или частично потребительские качества исходного ресурса (химические или физические свойства) и в силу этого используемые с повышенными затратами (понижением выхода продукции) или вовсе не используемые по прямому назначению.

Не относятся к возвратным отходам остатки материальных ресурсов, которые в соответствии с установленной технологией передаются в другие цеха, подразделения в качестве полноценного материала для производства других видов продукции (работ, услуг). Не относится к отходам также попутная (сопряженная) продукция, перечень которой устанавливается в отраслевых методических рекомендациях (инструкциях) по вопросам планирования, учета и калькулирования себестоимости продукции (работ, услуг).

Возвратные отходы оцениваются в следующем порядке:

по пониженной цене исходного материального ресурса (по цене возможного использования), если отходы могут быть использованы для основного производства, но с повышенными затратами (пониженным выходом готовой продукции), для нужд вспомогательного производства, изготовления предметов широкого потребления (товаров культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода) или реализованы на сторону;

по полной цене исходного материального ресурса, если отходы реализуются на сторону для использования в качестве полноценного ресурса.

7. В элементе "Затраты на оплату труда" отражаются затраты на оплату труда основного производственного персонала предприятия, включая премии рабочим и служащим за производственные результаты, стимулирующие и компенсирующие выплаты, в том числе компенсации по оплате труда в связи с повышением цен и индексацией доходов в пределах норм, предусмотренных законодательством, компенсации, выплачиваемые в установленных законодательством размерах женщинам, находящимся в частично оплачиваемом отпуске по уходу за ребенком до достижения им определенного законодательством возраста, а также затраты на оплату труда не состоящих в штате предприятия работников, занятых в основной деятельности.

В состав затрат на оплату труда включаются:

выплаты заработной платы за фактически выполненную работу, исчисленные исходя из сдельных расценок, тарифных ставок и должностных окладов в соответствии с принятыми на предприятии формами и системами оплаты труда;

стоимость продукции, выдаваемой в порядке натуральной оплаты работникам;

выплаты стимулирующего характера по системным положениям: премии (включая стоимость натуральных премий) за производственные результаты, в том числе вознаграждения по итогам работы за год, надбавки к тарифным ставкам и окладам за профессиональное мастерство, высокие достижения в труде и т.д.;

выплаты компенсирующего характера, связанные с режимом работы и условиями труда, в том числе: надбавки и доплаты к тарифным ставкам и окладам за работу в ночное время, сверхурочную работу, работу в многосменном режиме, за совмещение профессий, расширение зон обслуживания, за работу в тяжелых, вредных, особо вредных условиях труда и т.д., осуществляемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

стоимость бесплатно предоставляемых работникам отдельных отраслей в соответствии с действующим законодательством коммунальных услуг, питания и продуктов, затраты на оплату предоставляемого работникам предприятий в соответствии с установленным законодательством порядком бесплатного жилья (суммы денежной компенсации за непредоставление бесплатного жилья, коммунальных услуг и прочее);

стоимость выдаваемых бесплатно в соответствии с действующим законодательством предметов (включая форменную одежду, обмундирование), остающихся в личном постоянном пользовании (или сумма льгот в связи с их продажей по пониженным ценам);

выплаты, предусмотренные законодательством Российской Федерации о труде, за непроработанное на производстве (неявочное) время;

оплата очередных и дополнительных отпусков, компенсация за неиспользованный отпуск, оплата проезда к месту использования отпуска и обратно, включая оплату провоза багажа, работников организаций, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, оплата льготных часов подростков, оплата перерывов в работе матерей для кормления ребенка, а также оплата времени, связанного с прохождением медицинских осмотров, выполнением государственных обязанностей;

выплаты работникам, высвобождаемым с предприятий и организаций в связи с их реорганизацией, сокращением численности работников и штатов;

единовременные вознаграждения за выслугу лет (надбавки за стаж работы по специальности в данном хозяйстве) в соответствии с действующим законодательством;

выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда, в том числе: выплаты по районным коэффициентам и коэффициентам за работу в пустынных, безводных и высокогорных местностях, производимые в соответствии с действующим законодательством; надбавки к заработной плате, предусмотренные законодательством за непрерывный стаж работы в районах Край-

него Севера и приравненных к ним местностях, в районах Европейского Севера и других районах с тяжелыми природно-климатическими условиями;

оплата отпуска перед началом работы выпускникам профессионально-технических училищ и молодым специалистам, окончившим высшее или среднее специальное учебное заведение;

оплата в соответствии с действующим законодательством учебных отпусков, предоставляемых рабочим и служащим, успешно обучающимся в вечерних и заочных высших и средних специальных учебных заведениях, в заочной аспирантуре, в вечерних (сменных) профессионально-технических учебных заведениях, в вечерних (сменных) и заочных общеобразовательных школах, а также поступающим в аспирантуру;

оплата за время вынужденного прогула или выполнения нижеоплачиваемой работы в случаях, предусмотренных законодательством;

доплаты в случае временной утраты трудоспособности до фактического заработка, установленные законодательством;

разница в окладах, выплачиваемая работникам, трудоустроенным с других предприятий и из организаций с сохранением в течение определенного срока (в соответствии с законодательством) размеров должностного оклада по предыдущему месту работы, а также при временном заместительстве;

суммы, выплачиваемые (при выполнении работ вахтовым методом) в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте, а также за дни задержки работников в пути по метеорологическим условиям и по вине транспортных организаций;

суммы, начисленные за выполненную работу лицам, привлеченным для работы на предприятия, в организации согласно специальным договорам с государственными организациями (на предоставление рабочей силы), как выданные непосредственно этим лицам, так и перечисленные государственными организациями;

заработная плата по основному месту работы рабочим, руководителям и специалистам предприятий и организаций во время их обучения с отрывом от работы в системе повышения квалификации и переподготовки кадров;

плата работникам-донорам за дни обследования, сдачи крови и отдыха, предоставляемого после каждого дня сдачи крови;

оплата труда студентов высших учебных заведений и учащихся средних специальных и профессионально-технических учебных заведений, проходящих производственную практику на предприятиях, а также оплата труда учащихся общеобразовательных школ в период профессиональной ориентации;

оплата труда студентов высших учебных заведений и учащихся средних специальных и профессионально-технических учебных заведений, работающих в составе студенческих отрядов;

оплата труда работников, не состоящих в штате предприятия, за выполнение ими работ по заключенным договорам гражданско-правового характера (включая договор подряда), если расчеты с работниками за выполненную работу производятся непосредственно самим предприятием. При этом размер средств на оплату труда работников за выполнение работ (услуг) по договору подряда определяется исходя из сметы на выполнение этих работ (услуг) и платежных документов;

другие виды выплат, включаемые в соответствии с установленным порядком в фонд оплаты труда (за исключением расходов по оплате труда, финансируемых за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, и других целевых поступлений).

В себестоимость продукции (работ, услуг) не включаются следующие выплаты работникам предприятия в денежной и натуральной формах, а также затраты, связанные с их содержанием:

премии, выплачиваемые за счет средств специального назначения и целевых поступлений;

материальная помощь (в том числе безвозмездная материальная помощь работникам для первоначального взноса на кооперативное жилищное строительство, на частичное погашение кредита, предоставленного на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство), беспроцентная ссуда на улучшение жилищных условий, обзаведение домашним хозяйством и иные социальные потребности;

оплата дополнительно предоставляемых по коллективному договору (сверх предусмотренных законодательством) отпусков работникам, в том числе женщинам, воспитывающим детей, оплата проезда членов семьи работника к месту использования отпуска и обратно (в соответствии с действующим законодательством для предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, приравненных к ним местностям и в отдаленных районах Дальнего Востока);

надбавки к пенсиям, единовременные пособия уходящим на пенсию ветеранам труда, доходы (дивиденды, проценты), выплачиваемые по акциям и вкладам трудового коллектива предпри-

ятия, компенсационные выплаты в связи с повышением цен, производимые сверх размеров индексации доходов по решениям Правительства Российской Федерации, компенсация удорожания стоимости питания в столовых, буфетах и профилакториях либо предоставление его по льготным ценам или бесплатно (кроме специального питания для отдельных категорий работников в случаях, предусмотренных законодательством);

оплата проезда к месту работы транспортом общего пользования специальными маршрутами, ведомственным транспортом (за исключением сумм, подлежащих отнесению на себестоимость продукции (работ, услуг);

ценовые разницы по продукции (работам, услугам), предоставляемой работникам предприятия или отпускаемой подсобными хозяйствами для общественного питания предприятия;

оплата путевок на лечение и отдых, экскурсий и путешествий, занятий в спортивных секциях, кружках, клубах, посещение культурно-зрелищных и физкультурных (спортивных) мероприятий, подписки и товаров для личного потребления работников и другие аналогичные выплаты и затраты, производимые за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия;

другие виды выплат, не связанные непосредственно с оплатой труда.

8. В элементе "Отчисления на социальные нужды" отражаются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного социального страхования, пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда работников, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) по элементу "Затраты на оплату труда" (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

9. В элементе "Амортизация основных фондов" отражается сумма амортизационных отчислений на полное восстановление основных производственных фондов, исчисленная исходя из балансовой стоимости и утвержденных в установленном порядке норм, включая и ускоренную амортизацию их активной части, производимую в соответствии с законодательством.

Предприятия, осуществляющие свою деятельность на условиях аренды, по элементу "Амортизация основных фондов" отражают амортизационные отчисления на полное восстановление как по собственным, так и по арендованным основным фондам.

В этом элементе затрат отражаются также амортизационные отчисления от стоимости основных фондов (помещений), предоставляемых бесплатно предприятиям общественного питания, обслуживающим трудовые коллективы, а также от стоимости помещений и инвентаря, предоставляемых предприятиями медицинским учреждениям для организации медпунктов непосредственно на территории предприятий.

Предприятия, производящие в установленном законодательством порядке индексацию начисленных по действующим нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, отражают по элементу "Амортизация основных фондов" также сумму прироста амортизационных отчислений в результате их индексации.

10. К элементу "Прочие затраты" в составе себестоимости продукции (работ, услуг) относятся налоги, сборы, платежи (включая по обязательным видам страхования), отчисления в страховые фонды (резервы) и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком, платежи за выбросы (сбросы) загрязняющих веществ, вознаграждения за изобретения и рационализаторские предложения, затраты на оплату процентов по полученным кредитам, оплата работ по сертификации продукции, затраты на командировки, подъемные, плата сторонним организациям за пожарную и сторожевую охрану, за подготовку и переподготовку кадров, затраты на организованный набор работников, на гарантийный ремонт и обслуживание, оплата услуг связи, вычислительных центров, банков, плата за аренду в случае аренды отдельных объектов основных производственных фондов (или их отдельных частей), амортизация по нематериальным активам, а также другие затраты, входящие в состав себестоимости продукции (работ, услуг), но не относящиеся к ранее перечисленным элементам затрат.

Организации, образующие ремонтный фонд для обеспечения в течение ряда лет равномерного включения затрат на проведение особо сложных видов ремонта основных производственных фондов в себестоимость продукции (работ, услуг), в составе элемента "Прочие затраты" отражают также отчисления в ремонтный фонд, определяемые исходя из балансовой стоимости основных производственных фондов и нормативов отчислений, утверждаемых в установленном порядке самими организациями.

В остальных случаях затраты на проведение всех видов ремонтов (текущих, средних, капитальных) основных производственных фондов включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) по соответствующим элементам затрат (материальным затратам, затратам на оплату труда и другим).

Затраты на платежи по страхованию имущества организаций, а также жизни и здоровья отдельных категорий работников и затраты, связанные со сбытом (реализацией) продукции (работ, услуг), могут выделяться из состава элемента "Прочие затраты" в отдельные элементы.

11. Затраты, связанные с производством и реализацией продукции (работ, услуг), при планировании, учете и калькулировании себестоимости продукции (работ, услуг) группируются по статьям затрат.

Перечень статей затрат, их состав и методы распределения по видам продукции (работ, услуг), а также порядок оценки остатков незавершенного производства и готовой продукции определяются отраслевыми методическими рекомендациями по вопросам планирования, учета и калькулирования себестоимости продукции (работ, услуг) с учетом характера и структуры производства.

При этом устанавливаемая для соответствующей отрасли (подотрасли, вида деятельности) группировка затрат по статьям должна обеспечить выделение затрат, связанных с производством отдельных видов продукции, которые могут быть прямо включены в их себестоимость (так называемые прямые затраты).

12. Затраты на производство продукции (работ, услуг) включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся, независимо от времени оплаты — предварительной или последующей (арендная плата, плата за абонентское обслуживание, плата за подписку на периодические издания нормативно-технического характера и т.п.).

Непроизводительные затраты отражаются в учете в том отчетном месяце, в котором они выявлены.

Затраты, произведенные предприятием в иностранной валюте и подлежащие включению в себестоимость продукции (работ, услуг), отражаются в валюте, действующей на территории Российской Федерации, в суммах, определяемых путем пересчета иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации, действующему на дату совершения операций.

II. Порядок формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли

13. Конечный финансовый результат (прибыль или убыток) слагается от финансового результата от реализации продукции (работ, услуг), основных средств и иного имущества предприятия и доходов от внереализационных операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям.

Прибыль (убыток) от реализации продукции (работ, услуг) и товаров определяется как разница между выручкой от реализации продукции (работ, услуг) в действующих ценах без налога на добавленную стоимость и акцизов и затратами на ее производство и реализацию.

Выручка при реализации продукции (работ, услуг) по государственным регулируемым ценам и тарифам (включая применение наценок, надбавок или скидок к ценам и тарифам) определяется исходя из указанных цен и тарифов с учетом наценок, надбавок или скидок.

Предприятия, осуществляющие экспортную деятельность, при исчислении прибыли из выручки от реализации продукции (работ, услуг) исключают экспортные тарифы.

Для целей налогообложения (кроме акцизов) выручка от реализации продукции (работ, услуг) определяется либо по мере ее оплаты (при безналичных расчетах — по мере поступления средств за товары (работы, услуги) на счета в учреждения банков, а при расчетах наличными деньгами — по поступлению средств в кассу), либо по мере отгрузки товаров (выполнения работ, услуг) и предъявления покупателю (заказчику) расчетных документов.

Метод определения выручки от реализации продукции (работ, услуг) устанавливается предприятием на длительный срок (ряд лет) исходя из условий хозяйствования и заключаемых договоров.

Выручка от реализации подакцизных товаров, за исключением природного газа, определяется по моменту отгрузки (передачи) подакцизных товаров, включая произведенные из давальческого сырья. Выручка от реализации природного газа определяется по мере его оплаты (при безналичных расчетах — по мере поступления средств за товары на счета в учреждения банков, а при расчетах наличными деньгами — по поступлению средств в кассу).

14. В состав внереализационных доходов включаются:

доходы, полученные на территории Российской Федерации и за ее пределами от долевого участия в деятельности других предприятий, дивиденды по акциям и доходы по облигациям и другим ценным бумагам, принадлежащим предприятию;

доходы от сдачи имущества в аренду;

присужденные или признанные должником штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, а также доходы от возмещения причиненных убытков;

прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;

другие доходы от операций, непосредственно не связанных с производством и реализацией продукции (работ, услуг);

положительные курсовые разницы по валютным счетам, а также курсовые разницы по операциям в иностранной валюте.

15. В состав внереализационных расходов включаются:

затраты по аннулированным производственным заказам, а также затраты на производство, не давшее продукции;

затраты на содержание законсервированных производственных мощностей и объектов (кроме затрат, возмещаемых за счет других источников);

не компенсируемые виновниками потери от простоев по внешним причинам;

убытки по операциям с тарой;

судебные издержки и арбитражные расходы;

присужденные или признанные штрафы, пени, неустойки и другие виды санкций за нарушение условий хозяйственных договоров, а также расходы по возмещению причиненных убытков;

суммы сомнительных долгов по расчетам с другими предприятиями, а также отдельными лицами, подлежащие резервированию в соответствии с законодательством;

убытки от списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, и других долгов, нереальных для взыскания;

убытки по операциям прошлых лет, выявленные в текущем году;

некомпенсируемые потери от стихийных бедствий (уничтожение и порча производственных запасов, готовых изделий и других материальных ценностей, потери от остановки производства и прочее), включая затраты, связанные с предотвращением или ликвидацией последствий стихийных бедствий;

некомпенсируемые убытки в результате пожаров, аварий, других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;

убытки от хищений, виновники которых по решениям суда не установлены;

другие расходы по оплате отдельных видов налогов и сборов, уплачиваемых в соответствии с установленным законодательством порядком за счет финансовых результатов, а также по операциям, связанным с получением внереализационных доходов;

отрицательные курсовые разницы по валютным счетам, а также курсовые разницы по операциям в иностранной валюте.

Отрицательная разница между суммами акциза, уплаченными на территории Российской Федерации по подакцизным товарам, использованным в качестве сырья, включая давальческое, для производства других подакцизных товаров, и суммами акциза по реализованным готовым подакцизным товарам (за исключением подакцизных товаров, производимых из подакцизных видов минерального сырья).

Приложение 2

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 17 сентября 1994 г. N 1929

О РАЗВИТИИ ФИНАНСОВОГО ЛИЗИНГА
В ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В целях поддержки и развития малого и среднего предпринимательства, дальнейшего развития частного бизнеса, повышения эффективности предпринимательской деятельности в сфере производства, а также учитывая мировой опыт широкого использования лизинга, постановляю:

1. Правительству Российской Федерации разработать и в месячный срок утвердить Временное положение о лизинге, предусмотрев в нем:

определение лизинга как вида предпринимательской деятельности, направленного на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств в имущество, передаваемое по договору физическим и юридическим лицам на определенный срок;

определение объектов лизинга, имея в виду, что любое движимое и недвижимое имущество, относимое к основным средствам, а также имущественные права могут являться предметом договора о лизинге.

2. Установить, что лизинговые предприятия создаются в форме акционерных обществ, главным образом, открытого типа.

3. Правительству Российской Федерации:

для повышения эффективности конверсии оборонных отраслей промышленности в месячный срок подготовить предложения о развитии лизинга в конверсии и техническом перевооружении предприятий. Поддержать инициативу Министерства Российской Федерации по атомной энергии о создании координационного центра по развитию лизинга в оборонных отраслях промышленности;

в целях укрепления рыночных отношений в сельском хозяйстве и развития фермерских хозяйств оказать содействие в создании экспериментальных акционерных лизинговых компаний в Центральном регионе Российской Федерации, а также акционерных лизинговых компаний, специализирующихся на операциях со строительно-дорожными машинами и оборудованием, с привлечением для этих целей капитала коммерческих структур;

подготовить в IV квартале 1994 г. предложения о присоединении Российской Федерации к Оттавской конвенции о международном финансовом лизинге 1988 г., а также по обмену опытом в области лизинговой деятельности с Европейской ассоциацией лизинговых компаний (Лизевропа);

рассмотреть вопрос о государственной поддержке в 1995 г. создаваемых лизинговых компаний;

подготовить предложения о возможности предоставления таможенных льгот при временном ввозе товаров, используемых в лизинговых операциях;

подготовить предложения о проведении в I квартале 1995 г. Международной конференции по развитию лизинга в Российской Федерации.

4. Настоящий Указ вступает в силу с момента его подписания.

Президент Российской
Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Приложение 3

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 29 июня 1995 г. N 633

О РАЗВИТИИ ЛИЗИНГА В ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(в ред. от 21.07.97 г. N 915)

В целях дальнейшего развития и государственной поддержки предпринимательства, повышения эффективности предпринимательской деятельности в сферах товарного производства и услуг населению, активизации инвестиционного процесса в стране и во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 17 сентября 1994 г. N 1929 "О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 22, ст. 2463) Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Временное положение о лизинге.

2. В целях ускоренного развития и государственной поддержки инвестиционной деятельности на основе осуществления операций финансового лизинга Министерству экономики Российской Федерации:

разработать совместно с Министерством финансов Российской Федерации, другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и утвердить в III квартале 1995 г. типовой устав лизинговой компании, примерный договор на проведение лизинговых операций, а также методику расчета платежей по операциям лизинга;

подготовить совместно с Министерством финансов Российской Федерации и представить в III квартале 1995 г. в Правительство Российской Федерации предложения 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, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 августа 1992 г. N 552 (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1992, N 9, ст. 602), предусмотрев в них отнесение сумм лизинговых платежей, включая платежи по процентам за кредиты банков и других кредитных учреждений, на себестоимость продукции (работ, услуг), произведенной хозяйствующим субъектом — лизингополучателем;

подготовить совместно с Государственным комитетом Российской Федерации по оборонным отраслям промышленности и Министерством Российской Федерации по атомной энергии при участии других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и представить в IV квартале 1995 г. в Правительство Российской Федерации концепцию использования лизинговых операций при реализации заданий государственного оборонного заказа и Государственной программы конверсии оборонной промышленности, а также предложения о создании координационного центра по развитию лизинга в оборонных отраслях промышленности;

подготовить совместно с Государственным комитетом Российской Федерации по промышленной политике, Министерством финансов Российской Федерации и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом при участии других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и представить в III квартале 1995 г. в Правительство Российской Федерации согласованные предложения о создании фонда содействия развитию лизинга;

подготовить совместно с Государственным комитетом Российской Федерации по промышленной политике, Министерством иностранных дел Российской Федерации и Министерством внешних экономических связей Российской Федерации при участии других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и представить в Правительство Российской Федерации предложения о проведении в г. Москве Международной конференции по развитию лизинга в Российской Федерации.

3. Министерству финансов Российской Федерации подготовить совместно с Министерством экономики Российской Федерации при участии других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и представить в июле 1995 г. в Правительство Российской Федерации предложения о внесении изменений и дополнений в действующее налоговое законодательство, предусмотрев при этом:

освобождение хозяйствующих субъектов — лизингодателей от уплаты налога на прибыль, полученную ими от реализации договоров финансового лизинга со сроком действия не менее 3 лет;

освобождение банков и других кредитных учреждений от уплаты налога на прибыль, получаемую ими от предоставления кредитов на срок 3 года и более для реализации операций финансового лизинга (выполнения лизинговых договоров);

освобождение хозяйствующих субъектов — лизингодателей от уплаты налога на добавленную стоимость при выполнении лизинговых услуг, с сохранением действующего порядка уплаты налога на добавленную стоимость при приобретении имущества, являющегося объектом финансового лизинга.

4. Министерству финансов Российской Федерации разработать и утвердить в III квартале 1995 г. указания об особенностях отражения лизинговых операций при ведении бухгалтерского учета и отчетности, в том числе отразив в них особенности учета лизинговых операций, осуществляемых за счет бюджетных средств.

5. Государственному таможенному комитету Российской Федерации обеспечить с 1 июля 1995 г. в соответствии со статьей 72 Таможенного кодекса Российской Федерации (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 1224) частичное освобождение от уплаты таможенных пошлин, налогов, взимание которых возложено на таможенные органы Российской Федерации, в отношении временно ввозимых на территорию Российской Федерации товаров, являющихся объектом международного финансового лизинга.

6. Министерству строительства Российской Федерации совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации подготовить и представить в III квартале 1995 г. в Правительство Российской Федерации предложения о создании в районах сосредоточенного строительства на территории Российской Федерации лизинговых компаний, специализирующихся на операциях со строительно-дорожными машинами, с оборудованием и технологическими автотранспортными средствами, с привлечением для этих целей капитала коммерческих структур.

7. Министерству сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации подготовить и представить в III квартале 1995 г. в Правительство Российской Федерации предложения о создании в Центральном регионе Российской Федерации экспериментальных лизинговых компаний, специализирующихся на операциях с оборудованием для агропромышленного производства.

8. Министерству иностранных дел Российской Федерации совместно с Министерством экономики Российской Федерации и Министерством внешних экономических связей Российской Федерации при участии других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти провести предварительные переговоры и представить в Правительство Российской Федерации согласованные предложения по вопросам:

присоединения Российской Федерации к Оттавской конвенции 1988 г. о международном финансовом лизинге;

организации сотрудничества и обмена опытом между заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и Европейской ассоциацией лизинговых компаний.

9. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации создать необходимые условия для активного развития инвестиционной деятельности в Российской Федерации на основе широкого использования операций финансового лизинга, включая международный, в том числе путем содействия лизинговым компаниям в решении организационных, кредитно-финансовых, материально-технических и социальных вопросов.

Председатель Правительства
Российской Федерации
В.ЧЕРНОМЫРДИН

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 29 июня 1995 г. N 633

ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЗИНГЕ

(в ред. от 27.06.96 г. N 752)

I. Общие положения

1. Лизинг — это вид предпринимательской деятельности, направленной на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств, когда по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

2. Объектом лизинга может быть любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по действующей классификации к основным средствам, кроме имущества, запрещенного к свободному обращению на рынке.

3. Субъектами лизинга являются:

лизингодатель — юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность, то есть передачу в лизинг по договору специально приобретенного для этого имущества, или гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя;

лизингополучатель — юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, получающие имущество в пользование по договору лизинга;

продавец лизингового имущества — предприятие — изготовитель машин и оборудования или другое юридическое лицо, или гражданин, продающие имущество, являющееся объектом лизинга.

Субъектами лизинга могут быть также предприятия с иностранными инвестициями, осуществляющие свою деятельность в соответствии с Законом РСФСР "Об иностранных инвестициях в РСФСР".

4. Лизинговые компании (фирмы) — это коммерческие организации, создаваемые в форме акционерного общества или других организационно-правовых формах, выполняющие в соответствии с учредительными документами и лицензиями функции лизингодателей.

Учредителями лизинговых компаний (фирм) могут быть юридические лица и/или граждане.

5. Финансирование приобретения лизингового имущества осуществляется лизинговыми компаниями за счет собственных или заемных средств.

6. Договор лизинга[2] <*> должен отвечать следующим требованиям:

право выбора объекта лизинга и продавца лизингового имущества принадлежит лизингополучателю, если иное не предусмотрено договором;

лизинговое имущество используется лизингополучателем только в предпринимательских целях;

лизинговое имущество приобретается лизингодателем у продавца лизингового имущества только при условии передачи его в лизинг лизингополучателю;

сумма лизинговых платежей за весь период лизинга должна включать полную (или близкую к ней) стоимость лизингового имущества в ценах на момент заключения сделки.

Лизинг может быть как внутренним, когда все субъекты лизинга являются резидентами Российской Федерации, так и международным, когда один или несколько субъектов лизинга являются нерезидентами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

---

[2] Договорные отношения, при которых имущество передается арендатору на срок, существенно меньший нормативного срока службы имущества, что предполагает возможность арендодателя сдавать это имущество в аренду неоднократно в течение нормативного срока его службы (так называемый "оперативный лизинг" или аренда, прокат), регулируются действующим гражданским законодательством. На такие отношения не распространяется действие настоящего Временного положения.

7. Имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя, за исключением имущества, приобретаемого за счет бюджетных средств. Условия постановки лизингового имущества на баланс лизингодателя или лизингополучателя определяются по согласованию между сторонами договора лизинга.

В договоре лизинга может быть предусмотрено право выкупа лизингового имущества лизингополучателем по истечении или до истечения срока договора.

8. По соглашению сторон в договоре лизинга может предусматриваться ускоренная амортизация лизингового имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим уведомлением об этом налоговых органов.

II. Права и обязанности участников договора лизинга

9. Права и обязанности участников договора лизинга регулируются законодательством Российской Федерации и условиями договора.

10. Споры между участниками договора лизинга разрешаются в порядке, установленном законом.

11. Лизингодатель вправе использовать лизинговое имущество в качестве залога, если иное не предусмотрено договором лизинга.

12. Право пользования лизинговым имуществом принадлежит лизингополучателю только на условиях, определенных договором лизинга.

13. Лизингополучатель обязан своевременно выплачивать лизингодателю предусмотренные договором лизинга платежи. В договоре должны быть предусмотрены санкции за неуплату или несвоевременную уплату лизинговых платежей.

14. В случае нарушения участниками условий договора лизинга они вправе требовать расторжения договора в установленном порядке.

15. Риск случайной гибели, утраты, порчи лизингового имущества несет лизингодатель. Договором может быть предусмотрен переход указанного риска к лизингополучателю с момента поставки ему имущества.

16. С момента поставки лизингового имущества лизингополучателю к нему переходит право предъявления претензий продавцу в отношении качества, комплектности, сроков поставки имущества и других случаев ненадлежащего выполнения договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем.

Договором лизинга может быть предусмотрена ответственность лизингодателя за качество лизингового имущества в случае, если выбор имущества осуществляется лизингодателем по поручению лизингополучателя.

17. В течение срока действия договора лизинга лизингополучатель обеспечивает сохранность лизингового имущества, а также выполняет все необходимые действия, направленные на поддержание его в рабочем состоянии, включая техническое обслуживание и ремонт.

18. Лизингополучатель несет все расходы по содержанию лизингового имущества, его страхованию, включая страхование своей ответственности перед лизингодателем, а также все расходы, возникающие в связи с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом этого имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга.

III. Лизинговые платежи

19. Оплата пользования лизинговым имуществом осуществляется лизингополучателем в виде лизинговых платежей, уплачиваемых лизингодателю. Размеры, способ, форма и периодичность выплат устанавливаются в договоре лизинга по соглашению сторон. Ко всем видам движимого имущества, составляющего объект финансового лизинга и относимого к активной части основных фондов, может применяться в соответствии с условиями договора лизинга механизм ускоренной амортизации с коэффициентом не выше 3.

Общая сумма лизинговых платежей включает:

сумму, возмещающую полную (или близкую к ней) стоимость лизингового имущества;

сумму, выплачиваемую лизингодателю за кредитные ресурсы, использованные им для приобретения имущества по договору лизинга;

комиссионное вознаграждение лизингодателю;

сумму, выплачиваемую за страхование лизингового имущества, если оно было застраховано лизингодателем;

иные затраты лизингодателя, предусмотренные договором лизинга.

Лизинговые платежи включаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в себестоимость продукции (работ, услуг), произведенной лизингополучателем.

Доходом лизингодателя является разница между общей суммой лизинговых платежей, получаемых лизингодателем от лизингополучателя, и суммой, возмещающей стоимость лизингового имущества.

IV. Бухгалтерский учет и отчетность

20. Особенности отражения лизинговых операций при ведении бухгалтерского учета и отчетности определяются Министерством финансов Российской Федерации.

Приложение 4

ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 20 июня 1996 г. N 91

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ В МИНЭКОНОМИКИ РОССИИ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 26 февраля 1996 г. N 167 "Об утверждении Положения о лицензировании лизинговой деятельности в Российской Федерации" приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации в Минэкономики России работ по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации.

2. Образовать Комиссию при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации и утвердить председателем Комиссии Коссова В.В., первым заместителем председателя — Соколова В.В., заместителем председателя — Кузьмина Д.В.

Коссову В.В. в 2-недельный срок представить на утверждение состав этой Комиссии.

3. Утвердить Положение о Комиссии при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации согласно Приложению.

4. Создать в Государственной регистрационной палате при Минэкономики России структурное подразделение по лицензированию лизинговой деятельности в целях реализации функций, определенных Порядком организации в Минэкономики России работ по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации и Положением о Комиссии при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации.

5. Государственной регистрационной палате при Минэкономики России разработать и представить руководству Минэкономики России в месячный срок на согласование проект Положения о структурном подразделении по лицензированию лизинговой деятельности, исходя из того, что 50 процентов платежей за выдачу лицензий направляется на материально-техническое обеспечение деятельности указанного подразделения.

6. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на заместителя Министра Коссова В.В.

Министр экономики РФ
Е.ЯСИН

Утвер¿äеñ
Приказом Минэкономики России
от 20 июня 1996 г. N 91

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ В МИНЭКОНОМИКИ РОССИИ РАБОТ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Документы, необходимые для получения, продления, переоформления, аннулирования и возобновления срока действия лицензии представляются организациями-заявителями в Государственную регистрационную палату при Минэкономики России.

2. Государственная регистрационная палата при Минэкономики России регистрирует и рассматривает представленные организациями-заявителями документы, определяя их комплектность и соответствие действующему законодательству.

3. Государственная регистрационная палата при Минэкономики России при необходимости осуществляет дополнительную экспертизу документов, представленных организациями-заявителями, или принимает решение о проведении независимой экспертизы с привлечением аудиторской организации.

4. Государственная регистрационная палата при Минэкономики России по результатам рассмотрения представленных организациями-заявителями документов направляет свое заключение о выдаче, отказе в выдаче, продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия лицензии в Комиссию при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации (далее именуется — Комиссия).

5. Комиссия принимает решение о выдаче, отказе в выдаче, продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия лицензии.

6. Государственная регистрационная палата при Минэкономики России на основании решения Комиссии осуществляет выдачу организациям-заявителям лицензий на право осуществления лизинговой деятельности, выдачу уведомлений о продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия, а также отказе в выдаче лицензии.

Лицензии, уведомления о продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия, а также отказе в выдаче лицензии подписываются председателем Комиссии, а в его отсутствие — заместителем председателя Комиссии и заверяются печатью Минэкономики России.

7. Государственная регистрационная палата при Минэкономики России ведет сводный государственный реестр выданных, продленных, приостановленных, аннулированных лицензий. Порядок ведения указанного реестра определяется руководством Государственной регистрационной палаты при Минэкономики России.

8. Контроль за соблюдением организациями-заявителями условий действия лицензий на лизинговую деятельность осуществляется Департаментом инвестиционной политики Минэкономики России совместно с Государственной регистрационной палатой при Минэкономики России.

9. Платежи за выдачу лицензий перечисляются на расчетный счет Государственной регистрационной палаты при Минэкономики России. При этом 50 процентов указанных платежей направляются на материально-техническое обеспечение подразделения Государственной регистрационной палаты при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации.

10. Контроль за выполнением требований Порядка организации в Минэкономики России работ по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации возлагается на Департамент инвестиционной политики Минэкономики России.

Ïpîôo¿eñîe
к Приказу Минэкономики России
от 20 июня 1996 г. N 91

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОМИССИИ ПРИ МИНЭКОНОМИКИ РОССИИ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Комиссия при Минэкономики России по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации (в дальнейшем именуется — Комиссия) образована в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 1996 г. N 167 "Об утверждении Положения о лицензировании лизинговой деятельности в Российской Федерации".

2. В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами, распоряжениями и инструкциями Минэкономики России, указаниями Министра экономики Российской Федерации и его заместителей, а также Порядком организации в Минэкономики России работ по лицензированию лизинговой деятельности в Российской Федерации и настоящим Положением.

3. Комиссия рассматривает заключение Государственной регистрационной палаты при Минэкономики России о выдаче, отказе в выдаче, продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия лицензий.

4. Комиссия принимает решение о выдаче, отказе в выдаче, продлении, переоформлении, аннулировании, приостановлении или возобновлении срока действия лицензий, а также по иным вопросам, относящимся к лицензированию лизинговой деятельности.

5. Персональный состав Комиссии утверждается Министром экономики Российской Федерации или его первым заместителем.

6. Руководство деятельностью Комиссии осуществляет председатель Комиссии, а в его отсутствие — заместитель председателя Комиссии. Проведение заседаний Комиссии осуществляется согласно внутреннему регламенту, утверждаемому Комиссией.

7. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости по решению председателя Комиссии, а в его отсутствие — заместителя председателя Комиссии, но не реже одного раза в квартал.

Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывается председателем или его первым заместителем и секретарем Комиссии.

8. О решении Комиссии организация-заявитель извещается в письменной форме в 10-дневный срок со дня принятия решения.

9. Комиссия имеет бланк со своим наименованием.

10. Организационно-техническое обеспечение деятельности Комиссии осуществляет Государственная регистрационная палата при Минэкономики России.

Приложение 5

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 27 июня 1996 г. N 752

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКЕ РАЗВИТИЯ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В целях дальнейшего развития и государственной поддержки лизинговой деятельности в Российской Федерации, активизации инвестиционного процесса и технического перевооружения и модернизации производства на основе использования операций финансового лизинга Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Изменения и дополнения, вносимые во Временное положение о лизинге, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 1995 г. N 633 "О развитии лизинга в инвестиционной деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 27, ст. 2591).

Министерству финансов Российской Федерации, Министерству экономики Российской Федерации, другим федеральным органам исполнительной власти в месячный срок привести ведомственные нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Постановлением.

2. Министерству финансов Российской Федерации совместно с Министерством экономики Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по промышленной политике и другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти предусмотреть при разработке особенной части Налогового кодекса Российской Федерации комплекс мер по налоговому стимулированию инвесторов, осуществляющих операции финансового лизинга с использованием оборудования отечественного производства.

3. Государственному комитету Российской Федерации по промышленной политике совместно с Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации и другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разработать и реализовать в 1996 г. комплекс мер по формированию вторичного рынка технологического оборудования, составляющего объект финансового лизинга и используемого для технического перевооружения и модернизации производства.

4. Считать целесообразным предусматривать ежегодно, в 1997–2000 гг., в Федеральной инвестиционной программе средства на общую сумму до 8 трлн. рублей для финансирования на конкурсной основе высокоэффективных инвестиционных проектов с использованием операций финансового лизинга.

Министерству экономики Российской Федерации и Министерству финансов Российской Федерации при формировании проекта федерального бюджета на 1997 г. предусмотреть в структуре инвестиций, направляемых на конкурсной основе для реализации высокоэффективных коммерческих проектов, целевые средства в размере 1 трлн. рублей для финансирования инвестиционных проектов в области технического перевооружения и модернизации производства, реализуемых с использованием операций финансового лизинга.

5. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации оказывать необходимую поддержку развитию лизинговой деятельности, направленной на техническое перевооружение и модернизацию производства, в том числе путем участия в финансировании соответствующих проектов за счет бюджетов субъектов Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации
В.ЧЕРНОМЫРДИН

Приложение

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 27 июня 1996 г. N 752

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ЛИЗИНГЕ, УТВЕРЖДЕННОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 29 ИЮНЯ 1995 Г. N 633 "О РАЗВИТИИ ЛИЗИНГА В ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ" (С ИЗМЕНЕНИЯМИ, ВНЕСЕННЫМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 23 АПРЕЛЯ 1996 Г. N 528)

1. Абзац первый пункта 7 изложить в следующей редакции:

"7. Имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя, за исключением имущества, приобретаемого за счет бюджетных средств. Условия постановки лизингового имущества на баланс лизингодателя или лизингополучателя определяются по согласованию между сторонами договора лизинга".

2. В пункте 19:

а) дополнить абзац первый текстом следующего содержания:

"Ко всем видам движимого имущества, составляющего объект финансового лизинга и относимого к активной части основных фондов, может применяться в соответствии с условиями договора лизинга механизм ускоренной амортизации с коэффициентом не выше 3";

б) дополнить пункт абзацем следующего содержания:

"Доходом лизингодателя является разница между общей суммой лизинговых платежей, получаемых лизингодателем от лизингополучателя, и суммой, возмещающей стоимость лизингового имущества".

Приложение 6

ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 17 февраля 1997 г. N 15

ОБ ОТРАЖЕНИИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ОПЕРАЦИЙ
ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА

Во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 1996 г. N 752 "О государственной поддержке развития лизинговой деятельности в Российской Федерации" приказываю:

1. Утвердить Указания об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга согласно Приложению 1 к настоящему Приказу.

2. Признать утратившим силу Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 25 сентября 1995 г. N 105 "Об отражении в бухгалтерском учете и отчетности лизинговых операций".

3. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкцию по его применению, утвержденные Приказом Минфина СССР от 1 ноября 1991 г. N 56, применять в редакции согласно Приложению 2 к настоящему Приказу.

Разрешается применять в установленном Приказом Минфина СССР от 1 ноября 1991 г. N 56 порядке счета 03 "Долгосрочно арендуемые основные средства", 09 "Арендные обязательства к поступлению", 97 "Арендные обязательства" арендным предприятиям, заключившим с арендодателем договор аренды (или дополнительное соглашение), по которому предусматривается переход имущества, относящегося к основным средствам, в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения последним всей обусловленной договором выкупной цены.

4. Настоящий Приказ вводится в действие с 1 января 1997 г.

Остатки по счетам 09 "Арендные обязательства к поступлению" и 97 "Арендные обязательства" по состоянию на 1 января 1997 г. организации, применяющие Указания об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга, переводят на соответствующие субсчета счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Заместитель
Министра финансов РФ
С.Д.ШАТАЛОВ

Приложение 1
к Приказу
Министерства финансов РФ
от 17.02.97 г. N 15

УКАЗАНИЯ
ОБ ОТРАЖЕНИИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ОПЕРАЦИЙ ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА

I. Общие положения

1. При организации бухгалтерского учета операций по договору лизинга необходимо руководствоваться Временным положением о лизинге, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 1995 г. N 633 (с учетом внесенных изменений и дополнений), Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 26 декабря 1994 г. N 170, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкцией по его применению, утвержденных Приказом Минфина СССР от 1 ноября 1991 г. N 56, и настоящими Указаниями.

2. В соответствии с Временным положением о лизинге имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя, за исключением имущества, приобретаемого за счет бюджетных средств. Условия постановки лизингового имущества на баланс лизингодателя или лизингополучателя определяются по согласованию между сторонами договора лизинга.

II. Бухгалтерский учет у лизингодателя

3. Затраты, связанные с приобретением лизингового имущества за счет собственных или заемных средств, отражаются по дебету счета 08 "Капитальные вложения", субсчет "Приобретение отдельных объектов основных средств".

Имущество, предназначенное для сдачи в аренду по договору лизинга, в сумме всех затрат, связанных с его приобретением, приходуется по дебету счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности", субсчет "Имущество для сдачи в аренду" в корреспонденции со счетом 08 "Капитальные вложения".

Передача лизингового имущества лизингополучателю отражается лишь записями в аналитическом учете по счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности".

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество поставляется его продавцом непосредственно лизингополучателю, минуя лизингодателя, то указанные записи делаются в бухгалтерском учете транзитом на основании первичного учетного документа лизингополучателя.

4. Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то передача лизингового имущества лизингополучателю отражается на счете 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств":

по кредиту в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам" на сумму задолженности по лизинговым платежам согласно договору лизинга;

по дебету в корреспонденции со счетом 03 "Доходные вложения в материальные ценности", субсчет "Имущество для сдачи в аренду" на стоимость лизингового имущества;

в корреспонденции со счетом 83 "Доходы будущих периодов" на разницу между общей суммой лизинговых платежей согласно договору лизинга и стоимостью лизингового имущества.

При этом лизингодатель принимает указанное имущество на забалансовый учет (счет 021 "Основные средства, сданные в аренду") в разрезе лизингополучателей и видов имущества.

5. Затраты лизингодателя по осуществлению лизинговой деятельности формируются в соответствии с Положением 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, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 августа 1992 г. N 552 (с учетом внесенных изменений и дополнений), и учитываются на счете 20 "Основное производство" в корреспонденции со счетами учета соответствующих ценностей, расчетов и т.п.

Начисление амортизационных отчислений на полное восстановление лизингового имущества, учитываемого лизингодателем на своем балансе (на счете 03 "Доходные вложения в матери-

альные ценности"), производится равномерно по дебету счета 20 "Основное производство" и кредиту счета 02 "Износ основных средств". Ежемесячно накопленные на счете 20 "Основное производство" суммы списываются в дебет счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг)".

6. Причитающиеся по договору лизинга суммы лизинговых платежей за отчетный период и досрочно начисленные платежи отражаются по дебету счета 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" в корреспонденции со счетом 46 "Реализация продукции (работ, услуг)". Поступление от лизингополучателя лизинговых платежей отражается по кредиту счета 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" в корреспонденции со счетами учета денежных средств.

Если по условиям договора лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то причитающаяся по договору лизинга сумма лизингового платежа, поступившая в отчетном периоде, отражается по кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам" в корреспонденции со счетами учета денежных средств. Одновременно разница, учитываемая в соответствии с пунктом 4 настоящих Указаний на счете 83 "Доходы будущих периодов", списывается с этого счета в корреспонденции с кредитом счета 80 "Прибыли и убытки" в части, приходящейся на сумму лизингового платежа.

7. При возврате лизингового имущества и прекращении его использования для лизинга его стоимость переносится с кредита счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности", субсчет "Имущество для сдачи в лизинг" на счет 01 "Основные средства".

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то при возврате его лизингодателю остаточная стоимость на основании первичного учетного документа лизингополучателя отражается по дебету счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам". Если при этом возвращается имущество с полностью погашенной стоимостью, то оно приходуется на счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности" по условной оценке 1000 рублей.

III. Бухгалтерский учет у лизингополучателя

8. Стоимость лизингового имущества, поступившего лизингополучателю, учитывается на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства".

Если по условиям договора лизинга лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, то стоимость лизингового имущества, поступившего лизингополучателю, отражается по дебету счета 08 "Капитальные вложения", субсчет "Приобретение отдельных 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 "Капитальные вложения", субсчет "Приобретение отдельных объектов основных средств" в корреспонденции со счетом 01 "Основные средства", субсчет "Арендованное имущество".

9. 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 "Износ основных средств", субсчет "Износ имущества, сданного в лизинг".

10. 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":

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

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

11. 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 "Износ 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 "Износ основных средств" внутренняя запись, связанная с переносом данных с субсчета по имуществу, полученному в лизинг, на субсчет собственных основных средств.

12. В случае осуществления выкупа до истечения срока договора лизинга досрочно начисленные платежи относятся в дебет счета 31 "Расходы будущих периодов", а в случае принятия лизингополучателем решения об использовании собственных источников — в дебет счетов учета собственных источников организации (81 "Использование прибыли", 88 "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 31 "Расходы будущих периодов", либо в случае принятия лизингополучателем решения об использовании собственных источников — в дебет счетов учета собственных источников организации (81 "Использование прибыли", 88 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)") в корреспонденции со счетом 02 "Износ 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".

* * *

В составе информации об учетной политике лизингодателя и лизингополучателя в бухгалтерской отчетности в обязательном порядке подлежит раскрытию следующая информация в части совершения организацией операций по договору лизинга:

о выбранных условиях постановки лизингового имущества на баланс;

о предстоящих лизинговых платежах в последующем отчетном периоде и до конца действия договора лизинга.

Начальник Департамента
методологии бухгалтерского
учета и отчетности
А.С.БАКАЕВ

Приложение 2
к Приказу
Министерства финансов РФ
от 17.02.97 г. N 15

ИЗМЕНЕНИЯ К ПЛАНУ СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ И ИНСТРУКЦИИ ПО ЕГО ПРИМЕНЕНИЮ

1. План счетов бухгалтерского учета финансово- хозяйственной деятельности предприятий

Наименование счета	Номер счета	Номера и наименование субсчета
1.1. Субсчета счета 01 применяются в следующей редакции: "1. Собственные основные средства. 2. Арендованное имущество". 1.2. Субсчет 2 счета 02 применяется в следующей редакции: "2. Износ имущества, сданного в лизинг". 1.3. Счет 03 применяется в следующей редакции: "Доходные вложения в материальные ценности 03 1. Имущество для сдачи в аренду. 2. Имущество, предоставляемое по договору проката". 1.4. Счета 09 и 97 не применяются. 1.5. Субсчет 5 "Предметы проката" счета 41 не применяется. 1.6. В раздел "Забалансовые счета" вводится счет 021 "Основные средства, сданные в аренду".		

2. Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий.

2.1. В тексте Инструкции и схемах корреспонденции счетов счет 03 "Долгосрочно арендуемые основные средства" применяется в следующей редакции: "счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности".

2.2. В тексте Инструкции и схемах корреспонденции счетов не применяются счета 09 "Арендные обязательства к поступлению" и 97 "Арендные обязательства".

2.3. Изменения и дополнения по отдельным счетам.

Счет 01 "Основные средства"

В абзаце восьмом вместо слов "экспертным путем" вводятся слова "по рыночной стоимости на дату оприходования".

Счет 02 "Износ основных средств"

Абзацы пятый и седьмой применяются соответственно в следующей редакции:

"02-2 "Износ имущества, сданного в аренду".

"На субсчете 02-2 "Износ имущества, сданного в аренду" учитывается движение износа основных средств, сданных в аренду".

Счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности"

Пояснения к счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности" применяются в следующей редакции:

"Счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности" предназначен для обобщения информации о наличии и движении вложений предприятия в материальные ценности, предоставляемые по договору аренды (имущественного найма) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода.

Материальные ценности учитываются на счете 03 "Доходные вложения в материальные ценности" в первоначальной оценке исходя из фактически произведенных затрат по приобретению этих ценностей, включая расходы по доставке, монтажу и установке.

Материальные ценности, поступившие на предприятие с целью получения дохода, приходуются по дебету счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности" и кредиту счета 08 "Капитальные вложения".

При переходе по условиям договора аренды материальных ценностей в собственность арендатора в учете производятся записи по кредиту счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности" в корреспонденции с дебетом счета 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств". Одновременно кредит счета 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств" корреспондируется с дебетом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам". На разницу между задолженностью по платежам согласно договору аренды и стоимостью имущества, предоставленного в аренду, корреспондируется счет 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств" со счетом 83 "Доходы будущих периодов".

Если по окончании договора аренды имущество возвращается и не используется в дальнейшем для лизинга, его стоимость переносится с кредита счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности" на счет 01 "Основные средства". При наличии в договоре аренды условия об учете лизингового имущества на балансе лизингополучателя при его возврате лизингодателю остаточная стоимость отражается по дебету счета 03 "Доходные вложения в материальные ценности" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", субсчет "Задолженность по лизинговым платежам".

На субсчете 03-2 "Имущество, предоставляемое по договору проката" учитывается наличие и движение имущества, предоставляемого по договору проката. Износ имущества, предоставляемого по договору проката, учитывается на счете 13 "Износ малоценных и быстроизнашивающихся предметов".

Аналитический учет по счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности" ведется по видам аренды (имущественного найма) имущества, приносящего доход, и арендаторам (нанимателям).

Счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности" корреспондируется со счетами:

ïî äåáåòó	ïî êðåäèòó
08 "Êàïèòàëüíûå âëî¿åíèÿ"	01 "Îñíîâíûå ñðåäñòâà"
76 "Ðàñ÷åòû ñ ðàáíûìè äåáèòîðàìè è êðåäèòîðàìè"	47 "Ðåàëèçàöèÿ è ïðî÷åå âûáûòèå îñíîâíûõ ñðåäñòâ"
	76 "Ðàñ÷åòû ñ ðàáíûìè äåáèòîðàìè è êðåäèòîðàìè".

Счет 09 "Арендные обязательства к поступлению"

Пояснения к счету 09 "Арендные обязательства к поступлению" не применяются.

Счет 13 "Износ малоценных и быстроизнашивающихся предметов"

В пояснениях к счету 13 "Износ малоценных и быстроизнашивающихся предметов" вместо слов "41 "Товары" применяются слова "03 "Доходные вложения в материальные ценности".

Счет 41 "Товары"

Пояснения к счету 41 "Товары" применяются в следующей редакции:

В абзаце первом не применяются слова "а также предметов проката".

В абзаце пятом во втором предложении после слов "При учете" вводятся слова "в предприятиях розничной торговли".

Абзацы одиннадцатый и семнадцатый не применяются.

Счет 43 "Коммерческие расходы"

Абзац пятый не применяется.

Счет 97 "Арендные обязательства"

Пояснения к счету 97 "Арендные обязательства" не применяются.

Забалансовые счета

Счет 021 "Основные средства, сданные в аренду"

"Счет 021 "Основные средства, сданные в аренду" предназначен для обобщения информации о наличии и движении объектов основных средств, сданных в аренду, если по условиям договора аренды имущество должно учитываться на балансе арендатора (нанимателя).

Основные средства, сданные в аренду, учитываются на счете 021 "Основные средства, сданные в аренду" в оценке, указанной в договорах аренды.

Аналитический учет по счету 021 "Основные средства, сданные в аренду" ведется по арендаторам, по каждому объекту основных средств, сданных в аренду. Основные средства, сданные в аренду, находящиеся за пределами Российской Федерации, учитываются на счете 021 "Основные средства, сданные в аренду" обособленно".

Начальник Департамента
методологии бухгалтерского
учета и отчетности
А.С.БАКАЕВ

Приложение 7

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 21 июля 1997 г. N 915

О МЕРОПРИЯТИЯХ ПО РАЗВИТИЮ ЛИЗИНГА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 1997–2000 ГОДЫ

В целях создания благоприятных условий для развития лизинга как эффективного механизма преодоления промышленного спада и активизации инвестиционного процесса в экономике Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Мероприятия по развитию лизинга в Российской Федерации на 1997–2000 годы.

Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации оказывать содействие в реализации указанных Мероприятий.

2. Признать утратившим силу абзац второй пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 1995 г. N 633 "О развитии лизинга в инвестиционной деятельности" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 27, ст. 2591).

Председатель Правительства
Российской Федерации
В.ЧЕРНОМЫРДИН

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 июля 1997 г. N 915

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ЛИЗИНГА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 1997–2000 ГОДЫ

		Срок исполнения	Ответственный исполнитель
1.	Подготовка предложений о снижении ставок таможенных пошлин на ввозимые в Российскую Федерацию виды технологического оборудования, не имеющего отечественных аналогов	IV квартал 1997 г.	МВЭС России, Минэкономики России, Минфин России, ГТК России, ГКРП России
2.	Разработка методических указаний по проведению международных лизинговых операций	IV квартал 1997 г.	МВЭС России, ГТК России, ГКРП России
3.	Подготовка предложений о порядке валютного регулирования и валютного контроля за осуществлением лизинговых операций в Российской Федерации	IV квартал 1997 г.	МВЭС России, ВЭК России, Минфин России, Банк России, Минэкономики России, ГКРП России, Российская ассоциация лизинговых компаний
4.	Подготовка предложений, предусматривающих обучение основам лизинговой деятельности: повышение квалификации преподавателей учреждений среднего и высшего профессионального образования; обучение студентов учреждений среднего и высшего профессионального образования; подготовку и переподготовку государственных служащих федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, занимающихся вопросами лизинга	IV квартал 1997 г.	Минобразование России, ГКРП России, Федеральный фонд поддержки малого предпринимательства с участием Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации

5.	Решение вопросов, связанных с созданием: ассоциации лизинговых компаний государств — участников СНГ в целях расширения и углубления интеграционных связей;	IV квартал 1997 г.	Минсотрудничество России, Минэкономики России, ГКРП России с участием Межгосударственного экономического комитета и Российской ассоциации лизинговых компаний
	национального фонда содействия развитию лизинга;	IV квартал 1997 г.	Минэкономики России, ГКРП России, Российская ассоциация лизинговых компаний
	инвестиционного лизингового консорциума коммерческих банков	IV квартал 1997 г.	Банк России, ГКРП России, Минэкономики России, Российская ассоциация лизинговых компаний, ведущие коммерческие банки
6.	Подготовка предложений по использованию лизинговых операций при выполнении заданий по поставкам продукции для федеральных государственных нужд	II квартал 1998 г.	Минэкономики России, Минатом России
7.	Содействие созданию новых компаний, специализирующихся на лизинге:	1997–2000 гг.	
	дорожно-строительного и строительно-монтажного оборудования;		Госстрой России, Минэкономики России
	оборудования для производства цемента, материалов и изделий на его основе;		Госстрой России, ФДС России
	технических средств и оборудования для морского, речного,		Минтранс России, ФДС России, Минэкономики

	автомобильного транспорта и дорожного хозяйства;		России
	авиационной техники;		ФАС России, Минэкономики России
	племенного скота и многолетних насаждений;		Минсельхозпрод России, Минэкономики России
	машин и оборудования для агропромышленного комплекса;		Минэкономики России, Минсельхозпрод России, Минатом России
	оборудования для реконструкции и модернизации атомных электростанций;		Минатом России
	оборудования по переоснащению производств оборонного назначения для выпуска гражданской продукции на основе наукоемких технологий двойного применения;		Минэкономики России, Минатом России
	медицинской техники		Минэкономики России
8.	Разработка проектов создания межрегиональных лизинговых центров для малого предпринимательства в г. Москве, Санкт-Петербурге, Томске, Краснодаре, Екатеринбурге, Самаре, Хабаровске	1997–2000 гг.	ГКРП России, Федеральный фонд поддержки малого предпринимательства, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации
9.	Проведение межрегиональных семинаров по вопросам использования лизинга как средства поддержки и развития малого предпринимательства	1997–2000 гг.	ГКРП России с участием других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Приложение 8

ПИСЬМО
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЖИЛИЩНОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ
от 18 марта 1998 г. N ВБ-20-98/12

ОБ УЧЕТЕ ЛИЗИНГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

В связи с поступающими обращениями по учету в сметной документации на строительство (техническое перевооружение, реконструкцию и капитальный ремонт) лизинговых платежей Госстрой России разъясняет.

Лизинг — форма хозяйственных связей, основанная на передаче в аренду машин, оборудования и других материальных ценностей.

Лизинговые платежи — выплаты лизингодателю, осуществляемые лизингополучателем за предоставленное ему право пользования лизинговым имуществом.

Метод определения общей суммы лизинговых платежей устанавливается в договоре лизинга по соглашению сторон.

Согласно "Методическим рекомендациям по расчету лизинговых платежей", утвержденным 16.04.96 Минэкономикой России и согласованным с Минфином России, полная стоимость лизинговых платежей включает в себя:

амортизационные отчисления, причитающиеся лизингодателю в текущем году;

плату за используемые кредитные ресурсы лизингодателем на приобретение имущества — объекта договора лизинга;

комиссионное вознаграждение лизингодателю за предоставление имущества по договору лизинга;

плату лизингодателю за дополнительные услуги лизингополучателю, предусмотренные договором лизинга;

сумму, выплачиваемую за страхование лизингового имущества, если оно было застраховано лизингодателем;

налог на добавленную стоимость, уплачиваемый по услугам лизингодателя лизингополучателем (кроме малых предприятий согласно подпункту 13 п. 4 Закона Российской Федерации "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О налоге на добавленную стоимость" от 01.04.96 г. N 25-ФЗ).

Общая сумма лизинговых платежей не является постоянной величиной, а зависит от скорости возмещения стоимости лизингового имущества.

Затраты, связанные с лизингом машин и оборудования, используемых при производстве строительно-монтажных и ремонтных работ, относятся на себестоимость строительной продукции согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 29.06.95 г. N 633 "О развитии лизинга в инвестиционной деятельности".

Размер лизинговых платежей определяется как разница между полной суммой лизинговых платежей и постоянными эксплуатационными затратами, учтенными в стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов. Постоянные эксплуатационные затраты определяются по расчету, исходя из балансовой стоимости лизингового оборудования (машин, механизмов).

В сметной документации затраты, вызванные лизинговыми платежами, учитываются в главе 9 "Прочие работы и затраты" сводного сметного расчета (графы 7 и 8).

При оплате выполненных строительно-монтажных работ лизинговые платежи без налога на добавленную стоимость включаются в акты на выполненные работы на основании расчета фактических затрат.

Средства на лизинговые платежи за технологическое (отечественное и импортное) оборудование, входящее в сметы строек строящихся, реконструируемых предприятий, зданий и сооружений, в сметной документации не предусматриваются, так как эти затраты относятся на себестоимость продукции (услуг), выпускаемой на этом оборудовании после сдачи объекта в эксплуатацию.

Заместитель Председателя
В.А.БАЛАКИН