

1.	ПРЕПОРУКА	Прописати могућност куповине непокретности путем финансијског лизинга
	регулаторно тело (надлежно за спровођење)	Министарство финансија
	пропис који треба изменити	Закон о финансијском лизингу ("Службени гласник РС", бр. 55/2003 и 61/2005)
	начин спровођења	Подношење Влади нацрта закона којим ће се предложити допуна члана 4. Закона о финансијском лизингу ("Службени гласник РС", бр. 55/2003 и 61/2005) којом ће се прописати да се овим уговором може вршити и промет непокретности.
	рок за спровођење	15.01.2010. године
	нацрт прописа чије усвајање треба да предложи регулаторно тело	<p style="text-align: center;">ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ФИНАНСИЈСКОМ ЛИЗИНГУ</p> <p style="text-align: center;">Члан 1.</p> <p>У Закону о финансијском лизингу („Службени гласник РС“, бр. 55/2003 и 61/2005) у члану 4. после речи: „(опрема, постројења, возила и сл.)“ тачка се брише и додају речи: „и непокретност.“</p> <p style="text-align: center;">Члан 2.</p> <p>Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.</p>
	подносилац иницијативе	<ol style="list-style-type: none"> 1) Асоцијација лизинг компанија Србије; 2) Агенција за привредне регистре.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕПОРУКЕ

КРАТАК ОПИС ПРОБЛЕМА

Ограничење финансијског лизинга само на покретне ствари представља кочницу развоја лизинга и привреде у целини (нарочито грађевинског сектора) и отежава привредним субјектима и грађанима решење потреба за пословним и стамбеним простором.

УПОРЕДНА ПРАКСА

У државама у окружењу предмет финансијског лизинга могу бити непокретности (Румунија, Бугарска, Мађарска, Хрватска, Словенија и Црна Гора)

Према подацима LEASEUROPE (Европске федерације асоцијација давалаца лизинга) финансијски лизинг непокретности је веома заступљен у земљама чланицама и у 2008. години је остварио пораст од 4,57%. Вредност лизинг трансакција на годишњем нивоу у 2008. години у мил. Евра износи: Италија (83.200,00) Немачка (48.000,00); Француска (33.750,00) Шпанија (13.687,55) Аустрија (11.971,38), Пољска (2.332,83), Словенија (2.059,20) Чешка (1.785,81), Мађарска (919,06) Румунија (459,06) Словачка (424,69) Бугарска (237,83)...

Према подацима LEASEUROPE, на лизинг тржишту Европе, учешће по предметима лизинга је следеће: опрема (36%); путничка возила (35%); комерцијална возила (18%) и некретности (11%)

ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ - УШТЕДЕ

- 1) пораст инвестиција у грађевинарству;
- 2) смањење нетранспарентних трансакција у грађевинарству са садашњих 30% на 10%;
- 3) смањење дефицита стамбеног и пословног простора;
- 4) смањење цене непокретности краткорочно за 10% а дугорочно бар за 20%;
- 5) смањења ризика које за примаоце финансијског лизинга (коначног власника непокретности) носи ризик пада цена на тржишту непокретности (враћањем непокретности)...

ДЕТАЉНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Члан 4. Закона о финансијском лизингу ("Службени гласник РС", бр. 55/2003 и 61/2005) (у даљем тексту: Закон), који прописује шта може бити предмет финансијског лизинга, прописује: „Предмет финансијског лизинга је покретна непотрошна ствар (опрема, постројења, возила и сл.).“

Још је у време израде Нацрта закона о финансијском лизингу, који је усвојен 2003. године постојала дилема да ли у финансијски лизинг треба укључити и непокретне ствари. Од тог решења се одустало због специфичног режима власништва на непокретностима.

Агенција за привредне регистре, код које се води Регистар уговора о финансијском лизингу, чак је израдила софтвер за регистрацију уговора о финансијском лизингу непокретности, тако да је имплементација оваквог законског решења, да је исто усвојено, била могућа још 2003. године.

Од 2003. године је правни систем у погледу својинског режима на непокретностима значајно унапређен. Престао је да важи Устав Републике Србије из 1990. године, који је ограничавао право својине на градском грађевинском земљишту, на државну и друштвену својину (члан 60. Став 1.). Новим Уставом РС, који је усвојен у новембру 2006. године, ова материја је регулисана на другачији начин. Члан 88. став 1. Устава прописује да је коришћење и располагање пољопривредним земљиштем, шумским земљиштем и градским грађевинским земљиштем у приватној својини слободно. Чланом 84. раније важећег Закона о планирању и изградњи дозвољен је промет права коришћења на „неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини“ од стране „ранијег сопственика, законског наследника, као и лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења“. Нови Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009) коначно решава овај проблем тако што прописује услове за конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине.

Очигледна је интенција ка либерализацији својинских односа на непокретностима чиме се доприноси томе да велики број привредних субјеката и грађан добије могућност да на бржи и лакши начин дође у посед непокретности неопходних за обављање или развој делатности за које су регистровани или за решавање својих стамбених потреба.

Сва привредна друштва која се баве финансијским лизингом су регистрована код Агенције за привредне регистре као домаћа привредна друштва, и онда када су њихови оснивачи страна правна лица, тако да у том погледу не постоје никакве сметње за стицање својине на непокретностима.

Ограничење финансијског лизинга само на покретне ствари представља кочницу не само даљег развоја лизинга у Србији и целог финансијског тржишта Србије, већ и привреде у целини, а у смислу покретљивости капитала, врсте и обима финансијских услуга као и већ ионако веома ограниченог облика извора финансирања. Такође се ограничава развој стамбеног сектора, као и могућност привредних субјеката и грађана да реше проблем недостатка пословног или стамбеног простора.

Тржиште ово ограничење превазилази закључењем већег броја различитих уговора, којима се фактички уговара лизинг непокретности, а такво стање ствара правну несигурност, а пословање пребацује у нелегалне токове.

Усвајањем ове препоруке тржиште непокретности добија један значајан и примамљив механизам, који даваоцу финансијског лизинга, обзиром да остаје власник непокретности до коначне исплате, пружа велику правну сигурност у наплати свог потраживања. То ће се без сумње рефлектовати смањењем коначне цене коју прибавилац некретности – прималац финансијског лизинга плаћа за непокретност, обзиром да су у висину каматне стопе на стамбене кредите које дају банке ризици урачунати са значајним уделом.

Овај механизам ће нарочито бити погодан за промет непокретности у изградњи, обзиром да је Регистар финансијског лизинга изузетно ажуран и транспарентан у вођењу података о уговорима. Избећиће се све сметње које у

овом тренутку, због непокривености катастром земљишта, странке имају у вези са уписом хипотеке на непокретности у изградњи у постојеће регистре хипотеке. Такође ће се избећи и ризици превара на тржишту, како због стручности служби даваоца лизинга, који ће вршити детаљну проверу „папира“, тако и због немогућности дупле продаје обзиром на поменута својства Регистра финансијског лизинга. С друге стране, власник непокретности ће за купца имати сигурну финансијску институцију, што ће умањити ризик наплате купопродајне цене.

Потреба за некретнинама (пословни простори, стамбене јединице, индустријски објекти и др.) је вишеструко већа од актуелне понуде тржишта. Та ситуација се није значајно променила у односу на 2002 годину. Процене су да однос понуде и потреба за непокретностима у Србији износи 1 према 3,5 – 4. Тренутно смањење тражње на тржишту је последица економске кризе, превисоке цене непокретности и превисоких камата на стамбене кредите (променљиве камате које прелазе и преко 10%, за разлику од камата у развијеним економијама које су мање од 5%). Банке „оправдавају“ високе камате високим ризиком трансакција, мада је оваква политика између осталог узрокована и одсуством алтернативних модела финансирања (непостојање конкуренције).

Проширивањем спектра модела финансирања, омогућило би се стабилније и квалитетније инвестирање у сектор некретнина, односно грађевинарство. Увођењем финансијског лизинга као модела финансирања, обезбедила би се и имплементација такзованих „X – selling“ модела, где би девелопери и инвеститори, уз подршку кредитног модела финансирања, могли припремити, изводити и изградити некретнине/пословно-стамбене површине и исте продавати лизинг компанијама, које би кроз лизинг модел финансирања подржавале крајње кориснике. Током трајања лизинга, непокретност би се налазила у правном власништву лизинг компаније. На тај начин, би цео циклус припрема – градња – продаја био подржан на квалитетнији начин. Повећање инвестиција у непокретности нужно би водило повећаној понуди непокретности, а повећана понуда смањењу цена непокретности. Интересантан је податак да је цена некретнина у главним градовима суседних држава чланица ЕУ у просеку мања за 50% него у Београду, што указује на то колике су реалне могућности за обарање цена у Србији.

Увођење некретнина у законски оквир који би омогућио њихово финансирање кроз лизинг модел, допринело би повећању транспарентности трансакција промета некретнина. Процена је, да би се тај ниво са тренутних 30% нетранспарентних трансакција, свео на ниво од 8% - 10%.

Обзиром да се ради о врло комплексном скупу позитивних ефеката (смањење укупне купопродајне цене; развој грађевинског сектора; смањење дефицита стамбеног и пословног простора...) тешко је у потпуности валоризовати те ефекте. Обзиром да би се на овај начин само допунили постојећи механизми за трговину непокретностима, могу се очекивати само позитивни ефекти оваквог решења. Посебно треба нагласити позитиван ефекат смањења ризика које за примаоце финансијског лизинга (коначног власника непокретности) носи ризик пада цена на тржишту непокретности, обзиром на могућност да се определи да након одређеног времена врати предмет лизинга даваоцу лизинга, након чега за њега престаје обавеза даљег плаћања лизинг рата.

ПРЕГЛЕД ОДРЕДБИ ЧИЈА СЕ ИЗМЕНА ПРЕДЛАЖЕ

Закон о финансијском лизингу („Службени гласник РС“, бр. 55/2003 и 61/2005)

Члан 4.

Предмет финансијског лизинга је покретна непотрошна ствар (опрема, постројења, возила и сл.)- И НЕПОКРЕТНОСТ.