

Ноябрь 2011

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ДЛЯ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ** (извлечение)

*Ерёмин Виталий Викторович, практикующий юрист, адвокат, партнер международной юридической компании «Лозанж Литтораль Групп», специалист в области лизинговых отношений, представляет интересы лизингополучателей (арендаторов) в судебных спорах.*

### **Лизинговые отношения**

Под лизинговыми отношениями подразумеваются отношения, складывающиеся между сторонами лизинговых сделок, урегулированные нормами права.

Лизинговые отношения регулируются, в основном, Конвенцией УНИДРУА "О международном финансовом лизинге" (Оттава, 28 мая 1988 года), Федеральным законом от 08.02.1998 N 16-ФЗ "О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге", Гражданским кодексом РФ (ГК РФ) и Федеральным законом от 29.10.1998 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)". Специальные нормы ГК РФ о лизинге применяются вместе с общими положениями об аренде и обязательствах. По общему правилу к лизингу применимы все нормы ГК РФ, регулирующие договор аренды.

### **Лизинговые сделки**

Лизинговая сделка по международной Конвенции УНИДРУА подразумевает под собой сделку, при которой:

- а) арендодатель (лизингодатель) заключает по спецификации другой стороны (арендатора, лизингополучателя) договор (договор поставки) с третьей стороной (поставщиком), в соответствии с которым арендодатель приобретает комплектное оборудование, средства производства или иное оборудование (оборудование) на условиях, одобренных арендатором в той мере, в которой они затрагивают его интересы, и
- б) лизингодатель заключает договор (договор лизинга) с арендатором (лизингополучателем), предоставляя ему право использовать оборудование взамен на выплату периодических платежей.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст.665) лизинг - сделка, при которой лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца и предоставить такое имущество лизингополучателю за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Данное определение позволяет сформулировать отличительные признаки договора лизинга:

- 1) участие трех сторон - лизингодателя, лизингополучателя и продавца предмета лизинга;
- 2) наличие комплекса договорных отношений. Лизинг осуществляется на базе двух или более договоров - прежде всего купли-продажи и собственно лизинга. Но нередко лизинговая сделка сопровождается и иными договорами. К их числу можно отнести кредитный, страхования, договор на техническое обслуживание имущества и т.д.;

3) использование имущества в предпринимательских целях. В соответствии со ст. 2 ГК РФ под предпринимательскими целями следует понимать деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом - в данном случае предметом лизинга;

4) приобретение имущества специально для передачи в лизинг. В связи с тем, что лизинг может быть отнесен к инвестиционной деятельности, с фактом инвестирования непосредственно связано отнесение договора к аренде или лизингу и соответственно предоставление соответствующего налогового режима.

По договору финансовой аренды (лизинга) лизингодатель остается собственником имущества, в то время как лизингополучатель приобретает право пользования имуществом, уплачивая лизинговые платежи. По истечении определенного срока (или ранее) лизингополучатель может приобрести право собственности по договоренности с лизингодателем. Фактически финансовая аренда представляет собой форму долгосрочного кредитования.

*Важно помнить, что закрепленное право лизингополучателя на выкуп предмет лизинга по окончании срока действия договора лизинга и другие условия выкупа/продажи лизингополучателю предмета лизинга образуют смешанный характер договора лизинга, содержащий в себе условия не только аренды, но и купле-продажи. Вследствие смешанного характера договора лизинга лизингополучатель имеет право защищать свои права нормами ГК РФ, относящимися к купле-продаже имущества (гл.30 ГК РФ).*

## **ВАЖНЫЕ АСПЕКТЫ В СДЕЛКЕ ПО ЛИЗИНГУ**

На российском рынке подавляющее большинство случаев, когда лизингодатель не предлагает лизингополучателю (особенно это средний и малый бизнес) согласовывать условия договора лизинга. Как правило, договор лизинга и общие условия к нему (являются приложением к договору лизинга, этак страниц на 20-30) являются типовыми формами, полностью защищающие лизингодателя. Лизингополучателю остается фактически только право на присоединение к данным условиям договора.

Между тем, при лизинговой сделке необходимо помнить следующее:

### **➤ точное описание предмета лизинга**

В соответствии со ст. 3 Закона № 164-ФЗ предмет лизинга - любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательских целей, кроме земельных участков и других природных объектов. При этом под непотребляемыми следует понимать вещи, которые при использовании не уничтожаются полностью и в течение длительного времени могут служить по назначению (машины, оборудование, здания и сооружения, бытовая техника и др.). Обращаю внимание, что результаты интеллектуальной деятельности (программное обеспечение, изобретения, ноу-хау и т.п.) также не могут являться предметом лизинга, так как не являются вещами.

Предмет лизинга в договоре должен быть определен так, чтобы можно было конкретно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю. В противном случае договор лизинга будет считаться незаключенным.

Часто описание предмета лизинга является приложением к договору лизинга.

Также важно понимать, если у вас по договору лизинга несколько объектов лизинга, то относятся ли предметы лизинга по договору как единое целое или их можно учитывать отдельно (имеется в виду с точки зрения правового режима). На практике возникает ситуация, когда лизингодатель рассматривает несколько объектов лизингового имущества по одному договору лизинга как один предмет лизинга. В таком случае, если у вас возникает просрочка платежа по одному объекту лизинга, то лизинговые платежи за

другой объект лизинга по этому договору не будут зачисляться в счет погашения лизингового платежа, а пойдут на погашение задолженности. Указанная ситуация, с моей точки зрения, является спорной, и в зависимости от конкретных условий, в суде будет решаться по-разному.

В таких случаях надо быть предельно внимательным и правильно указывать наименование платежа в платежном поручении (такой -то платеж по договору лизингу за такое-то имущество), стараться избежать общих формулировок (хотя иногда и они помогают в суде), создавать переписку с лизингодателем относительно ваших платежей.

#### ➤ **общая сумма договора лизинга**

**Старайтесь выделить в договоре лизинга составляющие лизингового платежа (выкупную стоимость предмета лизинга, расходы лизингодателя на приобретение предмета лизинга, прибыль лизингодателя, расходы лизингодателя, не связанные с приобретением лизингового имущества).** Дело в том, что судебная практика развернулась в настоящее время в пользу лизингополучателя в части взыскания с лизингодателя выкупной цены за предмет лизинга, которую лизингодатели включают в состав лизингового платежа. Но если лизинговый платеж сформирован единым платежом и суммой, то для суда представляется трудным вычленив правильный размер выкупной цены за предмет лизинга (ориентиры предлагаются самые разные). Следовательно, начинается ненужная затяжка судебного процесса по доказыванию необоснованно удержанной лизингодателем суммы выкупной цены предмета лизинга.

В данном случае, обращайтесь смело к юристу, смотрите методы амортизации, которые применил лизингодатель (они часто неправильны), требуйте с лизингодателя предоставления его расходов, понесенных в рамках договора лизинга. Обязательно смотрите свои расходы (например, расходы по ремонту лизингового имущества), их можно заявить в суде.

Поэтому советуем детально прописывать размер и порядок внесения лизинговых платежей, а также отдельно выкупную сумму, затраты лизингодателя, связанные с приобретением лизингового имущества, иные затраты лизингодателя, и порядок выкупа предмета лизинга.

#### ➤ **Аванс**

Часто в договорах лизинга лизингодатель предусматривает внесение аванса и прописывает, что в случае досрочного расторжения договора лизинга аванс не возвращается. Это не соответствует сложившейся судебной практике. Аванс по договору лизинга зачитывается лизингодателем равномерными платежами за каждый период пользования имуществом и в соответствии с графиком платежей. Если вы досрочно расторгли по любой причине договор лизинга, часть аванса соразмерно оставшимся платежам по договору лизинга должна быть вам возвращена. Существуют некоторые исключения из этого правила, но только если это прямо указано в договоре лизинга и согласовано с вами.

#### ➤ **Выкуп предмета лизинга**

Как правило, договор лизинга предусматривает, что после выплаты всех лизинговых платежей лизингополучатель получит предмет лизинга за выкупную цену в собственность по договору купли-продажи. Согласно сложившейся судебной практике такое условие можно рассматривать как предварительный договор купли-продажи.

Предмет лизинга можно выкупить как в период действия договора лизинга (досрочный выкуп), так и по окончании срока его действия, если такие условия предусмотрены в договоре лизинга.

Часто, лизингодатели указывают в договоре лизинга, что для выкупа необходимо, чтобы лизингополучатель выплатил все платежи по договору, заключил договор купли-продажи с лизингодателем, подписал акт приемки-передачи и так далее. На самом деле, первостепенное значение для суда имеет только уплата лизинговых платежей по договору лизинга и выкупной стоимости за предмет лизинга. Если лизингодатель не заключает с вами договор купли-продажи, то его можно принудить через суд. Часто встречаются ситуации, когда лизингополучатель выплатил большую часть лизинговых платежей, но потом вследствие просрочки по инициативе лизингодателя договор лизинга расторгается. Тогда я бы вам рекомендовал задуматься над возвратом предмета лизинга по нескольким обстоятельствам (например, в некоторых случаях, предмет лизинга не стоит возвращать вплоть до принятия об этом судебного решения, которое, кстати, может оформиться только через 2-3 года):

- во-первых, вы имеете право на возврат стоимости (цены) предмета лизинга, если она вами уплачивалась в составе лизинговых платежей. Чаще всего лизингодатель самостоятельно никогда такие деньги вам не вернет, поэтому приходится обращаться в суд;

- во-вторых, вы можете доплатить уже после расторжения договора лизинга (вплоть до судебного решения) и требовать у суда передачи в собственность предмета лизинга (положительные судебные решения таких случаев имеются),

- в-третьих, если лизинговая компания решила «задавить» вас, применяйте другие механизмы (к сожалению, могу раскрыть только в рамках личных переговоров, т.к. это не подлежит публичной публикации).

#### ➤ **Контроль за исполнением договора лизинга.**

В договоре лизинга лизингодатель часто предусматривает контроль за исполнением договора. Но даже если порядок контроля не будет оговорен, такое право у лизингодателя есть. Данные нормы носят императивный характер. Как показывает практика, отказ от предоставления возможности проведения контроля (прежде всего, финансового) может быть поводом к расторжению договора лизинга.

При этом названное право должно быть предоставлено лизингодателю с учетом законодательства РФ и в части охраны коммерческой (финансовой) тайны. Следовательно, если в договоре предусматривается обязанность лизингополучателя предоставить информацию, должна быть предусмотрена и ответственность лизингодателя за разглашение такой информации.

Ерёмин В.В.