**Содержание**

Введение

1. Понятие и элементы договора финансовой аренды

2. Содержание договора лизинга

3. Прекращение договора финансовой аренды

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Экономическая ситуация в Республике Беларусь в настоящее время такова, что многие предприятия, как новые, так и существующие уже много лет, нуждаются в современном и эффективном оборудовании. Причиной тому является износ значительной части основных производственных фондов предприятий, появление новых поколений техники и т.п. У предприятия, желающего осуществить модернизацию производства, есть две возможности для решения данной задачи: либо купить оборудование за счет собственных средств, либо прибегнуть к внешнему источнику финансирования. Первый вариант часто неосуществим из-за недостатка у предприятия финансовых ресурсов. Что касается второго варианта, то одним из таких источников внешнего финансирования является лизинг.

По оценкам некоторых специалистов, в настоящее время 25 - 30 процентов инвестиций в развитых странах приходится на лизинговые операции. Больше всего инвестиций через лизинг осуществляется в Англии (36 процентов от общего объема) и Ирландии (26,3 процента), среди стран Восточной Европы - в Чехии (20 процентов) [[1]](#footnote-1).

Ситуация на рынке лизинговых услуг на территории Содружества Независимых Государств значительно скромнее. В Республике Беларусь, по статистическим данным, полученным на основании сведений Белорусского союза лизингодателей, объем лизинговых операций составил около 1 процента от общей суммы инвестиционных вложений в стране [[2]](#footnote-2). Лизинг - сравнительно молодой для белорусского рынка вид деятельности. Первые лизинговые операции в Беларуси начали проводиться в 1991г.

Однако можно утверждать, что прорыв на рынке лизинговых услуг в Беларуси все же сделан. На данный момент белорусский рынок лизинговых услуг объединяет около 50 компаний, банковских дочерних структур, частных фирм. Рынок лизинга в Республике Беларусь развивается высокими темпами. Так, согласно данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь, в 2006 году суммарная стоимость переданного в лизинг имущества увеличилась на 38% по сравнению с 2005 годом и превысила 1 трлн. рублей. В целом по состоянию на 01.01.2007 в лизинге находилось 65,3 тыс. объектов общей стоимостью 2,2 трлн. руб. [[3]](#footnote-3)

Еще несколько лет тому назад термин «лизинг» почти не встречался в нашей литературе, а первый нормативный правовой акт, регламентирующий лизинговые отношения в Республике Беларусь, появился лишь в 1994 г. Сейчас положение резко изменилось: о лизинге много пишут в научной литературе, принят ряд нормативных правовых актов, регламентирующих правоотношения участников лизинговых сделок.

Тем не менее, лизинг в праве остается новым явлением. Эффективное использование его в хозяйственной деятельности обеспечивается двумя обстоятельствами: совершенным правовым регулированием лизинговых отношений, с одной стороны, и правильным применением соответствующих правовых норм - с другой. Практика использования договора лизинга показывает, что в процессе его регулирования есть целый ряд проблем, неадекватных решений.

Отмеченное свидетельствует об актуальности темы исследования как для практики, так и для теории юридической науки.

Целью работы является изучение договора финансовой аренды (лизинга). Необходимо

- рассмотреть понятие и элементы договора финансовой аренды

- изучить содержание договора лизинга

- рассмотреть прекращение договора финансовой аренды.

**1****. Понятие и элементы договора финансовой аренды**

В Республике Беларусь лизинговые отношения регламентированы Гражданским кодексом и Положением о лизинге на территории Республики Беларусь, утвержденным постановлением Совета Министров от 31.12.1997 г. N 1769 [[4]](#footnote-4) (далее - Положение о лизинге). Во многих государствах отношения лизинга регламентируются отдельными законодательными актами. Так, в Российской Федерации действует Закон от 11.09.1998 г. «О лизинге», в Украине - Закон от 16.12.1997 г. «О лизинге».

Однако адаптация лизинга, зародившегося в англосаксонской системе права, к континентальному праву вызвала определенные затруднения. Указанные проблемы и экономический интерес к развитию данных отношений явились предпосылкой разработки Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге 1988 г. [[5]](#footnote-5) (далее - Конвенция УНИДРУА о лизинге). При ее подготовке был обобщен опыт национального законодательства многих государств в области лизинга и выработаны единые правила совершения таких операций.

В самом общем виде лизинг представляет собой имущественные отношения, при которых одна организация по просьбе другой приобретает необходимое оборудование и передает его в пользование [[6]](#footnote-6).

Осуществление лизинговой операции имеет следующие стадии:

1) пользователь сообщает лизинговой компании, какое оборудование ему необходимо;

2) лизинговая компания покупает указанное оборудование;

3) лизинговая компания, став собственником оборудования, передает его пользователю;

4) пользователь выкупает объект лизинга (данная стадия является факультативной - пользователь не всегда осуществляет приобретение объекта лизинга) [[7]](#footnote-7).

Можно выделить следующие особенности лизинга.

Во-первых, в отличие от обычного договора аренды в данном случае в пользование передается, как правило, технический объект, специально приобретенный для передачи в лизинг определенному лицу и по его просьбе.

Во-вторых, сумма платежей за пользование полученным в лизинг оборудованием включает его стоимость с учетом амортизации, стоимость услуг лизингодателя, а также проценты за пользование кредитом, полученным для приобретения соответствующего объекта (если имело место получение кредита).

В-третьих, распределение прав и обязанностей между сторонами договора лизинга отличается своеобразием - основные обязанности закрепляются за лизингополучателем, кроме того, последний наделяется несвойственными арендатору правами - предъявлять претензии продавцу оборудования.

В-четвертых, лизингополучателю обычно предоставляется право выкупить объект лизинга по истечении срока действия договора. Однако следует отметить, что выкуп объекта лизинга не относится к числу обязательных признаков лизинга.

Таким образом, лизинг включает в себя отношения по купле-продаже и пользованию имуществом.

В белорусском законодательстве данные отношения рассматриваются как разновидность аренды (финансовая аренда).

Законодательство Республики Беларусь и некоторые акты международного права различают лизинг как сложное правоотношение, включающее в себя как приобретение, так и передачу имущества в пользование, а также договор лизинга - отношения, касающиеся только непосредственно пользования имуществом. Такой подход закреплен, в частности, в Конвенции о межгосударственном лизинге, подписанной в г. Москве 25.11.1998 г. [[8]](#footnote-8), согласно которой лизинг (финансовая аренда) определяется как вид инвестиционно-предпринимательской деятельности, связанной с приобретением имущества и передачей его в пользование по договору государству в лице его уполномоченных органов, физическому или юридическому лицу на определенный срок в целях получения прибыли (дохода) или достижения социального эффекта с учетом амортизации предмета лизинга при участии лизингодателя, поставщика, лизингополучателя и других участников лизингового проекта. В то же время договор лизинга (лизинговый контракт) определяется этой конвенцией как заключенное в письменной форме соглашение между лизингодателем и лизингополучателем, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в связи с предметом лизинга.

Приведенное определение лизинга закрепляет не столько правовое, сколько экономическое содержание данного правоотношения (регламентации лизинга вообще свойственно главенство экономических, а не правовых категорий).

К правоотношениям лизинга применяется несколько понятий, которые следует различать: «договор лизинга» и «лизинг» (лизинговая сделка, лизинговые отношения).

Договор финансовой аренды (лизинга) определен ст. 636 ГК как сделка, по которой арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Таким образом, договор лизинга определен законодательством Республики Беларусь как двусторонняя сделка, хотя здесь и упоминается третий участник отношений - продавец.

Близкое по смыслу определение дано и в Конвенции УНИДРУА о лизинге 1988 г. [[9]](#footnote-9) В соответствии с положениями ст. 1 данной Конвенции под ее действие подпадают сделки финансового лизинга, в которых одна сторона (лизингодатель):

a) в соответствии со спецификацией и условиями, одобренными другой стороной (пользователем), вступает в соглашение (соглашение о поставке) с третьей стороной (поставщиком), в соответствии с которым лизингодатель приобретает промышленную установку, средства производства или иное оборудование (оборудование), и

b) вступает в соглашение (соглашение о лизинге), предоставляющее пользователю право использовать оборудование в обмен на периодические платежи.

Согласно п. 1.4 Положения о лизинге на территории Республики Беларусь [[10]](#footnote-10) (далее – Положение о лизинге) договор лизинга - это соглашение между лизингодателем и лизингополучателем об установлении прав и обязанностей по поводу приобретения лизингодателем в собственность указанного лизингополучателем объекта лизинга у определенного последним продавца (поставщика) и предоставления лизингополучателю объекта лизинга за плату во временное владение и пользование с правом или без права выкупа либо предоставления лизингодателем лизингополучателю ранее приобретенного объекта лизинга за плату во временное владение и пользование с правом или без права выкупа.

Понятие лизинга более многогранно и определяется по-разному. Два основных подхода к нему таковы.

С одной стороны, лизинг анализируется с помощью традиционных институтов гражданского права: договоров аренды, купли-продажи, займа (кредита), поручения и т.д. - с разбиением единой лизинговой сделки на соответствующие составляющие. При этом лизинговые отношения определяются как совокупность различных гражданско-правовых сделок. То есть в сделке должны участвовать, как минимум, три стороны: лизингодатель, лизингополучатель и поставщик объекта лизинга. Кроме них в лизинговой сделке могут принимать участие финансовая организация, кредитующая лизингодателя, страховые компании, гаранты, поручители и т.д.

Существует и другое мнение, - что сложность и оригинальность лизинговых отношений дает основание рассматривать их в целом как особый вид отношений.

Следует отметить, что исходя из белорусского законодательства договор лизинга не является самостоятельным договорным типом, а относится к видам аренды. Такой вывод проистекает из того, что нормы о лизинге помещены отдельным параграфом в главе 34 ГК «Аренда».

Что касается классификаций лизинга, то их приводят довольно много - в основном исходя из экономических, а не правовых аспектов лизинга. Поэтому мы не будем рассматривать их все, а остановимся только на одной - классификации в зависимости от срока. Согласно п. 1.5 Положения о лизинге в зависимости от условий возмещения лизингодателю лизингополучателем затрат и перехода права собственности на объект лизинга от лизингодателя к лизингополучателю лизинг подразделяется на:

финансовый, при котором лизинговые платежи в течение договора лизинга, заключенного на срок не менее одного года, возмещают лизингодателю стоимость объекта лизинга в размере не менее 75 процентов его первоначальной (восстановительной) стоимости независимо от того, будет ли сделка завершена выкупом объекта лизинга лизингополучателем, его возвратом или продлением договора лизинга на других условиях. Договор финансового лизинга, условия которого не выполнены и объект в результате возвращен лизингодателю, считается досрочно прекращенным;

оперативный лизинг, при котором лизинговый платеж в течение договора лизинга возмещает лизингодателю стоимость объекта лизинга в размере менее 75 процентов его первоначальной (восстановительной) стоимости. По истечении договора лизинга лизингополучатель возвращает лизингодателю объект лизинга, в результате чего он может передаваться в лизинг многократно.

В общемировой практике финансовый лизинг получил большее распространение.

По своей сущности лизинговые правоотношения имеют комплексный характер, содержат отдельные элементы многих гражданско-правовых договоров (купли-продажи, кредитного договора, договора поручения и др.). Поэтому лизинг необходимо отличать от отдельных его составляющих.

От отношений купли-продажи лизинг отличают следующие особенности:

1) целью купли-продажи является передача покупателю права собственности на объект договора; целью лизинга является предоставление лизингополучателю права пользования объектом лизинга;

2) по договору купли-продажи претензии относительно объекта договора продавцу может предъявлять только покупатель; по договору лизинга - лизингополучатель, который покупателем не является;

3) срок выплаты стоимости объекта по договору купли-продажи даже в рассрочку намного меньше срока использования этого объекта; платежи по договору лизинга выплачиваются в течение всего срока его действия, который приближается, как мы уже отметили выше, к сроку максимального хозяйственного использования объекта лизинга.

От обычных арендных правоотношений лизинг отличается по следующим критериям:

1) на момент заключения договора объект аренды уже находится у арендодателя, и договор заключается на передачу в аренду имеющегося конкретного объекта; при организации лизинговой сделки объекта сделки у лизингодателя нет, его выбирает лизингополучатель, а лизингодатель во исполнение договора приобретает данный объект за свой счет или участвует в его приобретении;

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; арендатор имеет право выкупа арендованного оборудования, однако не по остаточной, а по балансовой его стоимости;

4) в роли лизингодателя, как правило, выступает специализированная лизинговая компания (какое-то время деятельность по передаче имущества в лизинг в Республике Беларусь лицензировалась и законодательство предусматривало жесткие требования к минимальному уставному фонду лизинговых компаний, но затем эти ограничения были сняты); сдавать имущество в аренду (постоянно или периодически) может любой субъект хозяйствования.

С экономической точки зрения договор лизинга близок к кредитному договору (лизингополучатель кредитуется в виде получения возможности пользования необходимым ему имуществом без необходимости единовременной уплаты всей его стоимости) либо договору займа (поскольку в обоих случаях имущество передается взаймы на срок и под уплату процентов). Однако и здесь лизинг имеет специфические черты:

1) по кредитному договору кредит выдается получателю, который затем от своего имени приобретает на эти средства необходимое ему имущество; если лизинговая сделка содержит кредитный элемент, то кредит выдается лизингодателю для приобретения объекта лизинга от его имени, то есть лизингополучатель получает этот кредит косвенно. Однако и в случае лизинга проценты за пользование кредитом все равно уплачиваются лизингополучателем путем включения их в лизинговые платежи;

2) по договору займа передаются вещи, определяемые родовыми признаками, в собственность заемщику; по договору лизинга лизингополучателю передаются индивидуально-определенные вещи, право собственности на которые остается за лизингодателем.

Закрепленное в законодательстве положение о том, что объект лизинга должен использоваться для предпринимательских целей, предопределяет круг участников лизинговой операции.

Лизингодатель - юридическое лицо, передающее по договору лизинга специально приобретенный для этого за счет собственных и (или) заемных средств объект лизинга (п. 1.3 Положения о лизинге).

Статья 14 Банковского кодекса Республики Беларусь [[11]](#footnote-11) указывает, что банки и небанковские кредитно-финансовые организации помимо операций, которые именуются банковскими и перечислены в части первой указанной статьи, вправе осуществлять в соответствии с законодательством (т.е. на общих основаниях) также ряд иных операций, в частности, финансовую аренду (лизинг).

Следует отметить, что Конвенция о межгосударственном лизинге 1998 г. дают определение лизинговой компании (фирмы), под которой понимают коммерческие организации, которые в соответствии со своими учредительными документами осуществляют лизинговую деятельность (функции лизингодателя).

Таким образом, по законодательству Республики Беларусь индивидуальные предприниматели не могут быть лизингодателем. М. Шимкович в этой связи отмечает: «Что касается участия на стороне лизингодателя индивидуального предпринимателя, то оно является маловероятным. Прежде всего, это объясняется тем, что для участия в сделке на стороне лизингодателя очень важна финансовая сторона. В связи с этим индивидуальный предприниматель вряд ли сможет составить конкуренцию банкам и другим финансовым организациям. Кроме того, знакомясь с практикой развития лизинга в Российской Федерации, автор данного исследования не обнаружил ни одного лизингового соглашения, где в качестве лизингодателя выступал бы индивидуальный предприниматель, поэтому представляются правильными положения белорусского законодательства, устанавливающие, что на стороне лизингодателя могут выступать только юридические лица» [[12]](#footnote-12).

Другая сторона - лизингополучатель - это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которое получает предмет лизинга во владение и пользование. Учитывая тот факт, что предметом лизинга может быть только имущество, передаваемое для предпринимательских целей, по общему правилу лизингополучателями могут являться только индивидуальные предприниматели и коммерческие организации. Однако использование полученного в лизинг имущества исключительно в предпринимательских целях не означает, что лизингополучателем всегда должна быть коммерческая организация или индивидуальный предприниматель. В соответствии с п. 3 ст. 46 ГК некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку она необходима для их уставных целей, ради которых они созданы, соответствует этим целям и отвечает предмету деятельности некоммерческих организаций. Таким образом, некоммерческой организации также может быть передано в лизинг имущество, если оно будет использоваться для осуществления предпринимательской деятельности, необходимой для достижения уставных целей.

Таким образом, физические лица не могут быть лизингополучателем. В этой связи М. Шимкович считает, что «Участие в договоре лизинга на стороне литзингополучателя физических лиц представляется вполне оправданным, что подтверждается использованием лизинга во многих странах не только для решения хозяйственных задач предприятий, но и для удовлетворения потребностей физических лиц, не осуществляющих предпринимательскую деятельность» [[13]](#footnote-13).

По мнению М. И. Брагинского и В. В. Витрянского, ограничение по субъектному составу в договоре финансовой аренды исключительно областью предпринимательства вряд ли можно считать удачным, что подтверждается широким использованием лизинга во многих странах применительно к потребителям-гражданам (прежде всего в отношении автомашин) [[14]](#footnote-14).

Следует согласиться с вышеизложенной позицией, поскольку более широкое использование возможностей лизинга настоятельно требует расширения и круга субъектов договора лизинга. Это позволит решить не только хозяйственные задачи предприятий, но и удовлетворить потребности физических лиц.

Несомненно, не все потребности физических лиц следует удовлетворять с помощью лизинга. На наш взгляд, в законодательстве должен быть установлен исчерпывающий перечень имущества, которое может являться предметом договора лизинга в личных, семейных иди домашних целях.

Исходя из вышесказанного, было бы целесообразно абзац третий части первой пп. 1.3 п. 1 Положения о лизинге изложить в следующей редакции «лизингополучатель - это юридическое (коммерческое или некоммерческое) или физическое лицо, получающее объект лизинга во временное владение и пользование по договору лизинга». Однако следует отметить, что предложенная редакция указанной нормы будет иметь силу только при изменении части первой ст. 636 и ст. 637 ГК Республики Беларусь относительно использования предмета договора лизинга только для предпринимательских целей.

Анализируя лизинг как особую правовую конструкцию, нельзя не заметить, что он осложняется наличием третьей фигуры в правоотношениях - продавца, с которым по сложившейся практике лизингополучатель в прямых договорных отношениях не состоит, но в силу законодательства имеет по отношению к нему определенные права. Лизингодатель и лизингополучатель выступают в качестве сторон договора лизинга. Однако для реализации договора лизинга необходимо заключение договора купли-продажи, на основании которого осуществляется приобретение предмета лизинга в собственность лизингодателя у определенного продавца.

ГК Республики Беларусь и Положение о лизинге никаких сведений о продавце не содержат. Продавцом (поставщиком) может выступать физическое лицо, индивидуальный предприниматель либо юридическое лицо, которое заключило договор купли-продажи (поставки) с лизингодателем и продает ему предмет лизинга.

Что касается непосредственного закрепления прав и обязанностей вышеуказанных лиц (лизингодателя, лизингополучателя, продавца), то это возможно как посредством подписания двух различных договоров - договора купли-продажи и договора лизинга, так и путем заключения трехстороннего договора между всеми участниками сделки.

Довольно часто в лизинговых операциях участвует большее число лиц, например, банк, посредник. Так, в подобных операциях могут участвовать так называемые лизинговые брокеры, основной задачей которых является сведение потенциального пользователя, изготовителя, или оптового торговца, лизинговой компании и банка, который будет финансировать такую сделку [[15]](#footnote-15). При этом лизинговый брокер не является участником отношений лизинга, он осуществляет лишь посреднические функции в чистом виде.

Учитывая то, что договоры лизинга заключаются в сфере предпринимательской деятельности, законодательство ограничивает круг объектов лизинга.

Конвенция УНИДРУА о лизинге исключает из сферы лизинга, лишь имущество, которое должно быть использовано в основном для личных, семейных или домашних целей.

Согласно ст. 637 ГК предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов. Практически аналогичным образом очерчен круг возможных объектов лизинга Конвенцией о межгосударственном лизинге 1998 г., согласно которой предметом лизинга может являться любое имущество, относящееся к основным средствам (фондам), кроме имущества, запрещенного национальным законодательством к обращению на рынках.

Однако Положение о лизинге несколько по-иному определяет круг имущества, которое может являться предметом лизинга. Так, в данном нормативном акте указано, что объект лизинга - это любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по установленной классификации к основным фондам, а также программные средства и рабочие инструменты (стоимостью свыше десяти минимальных заработных плат за единицу либо комплект независимо от срока службы или стоимостью до десяти минимальных заработных плат за единицу, либо комплект со сроком службы свыше одного года), обеспечивающие функционирование переданных в лизинг основных фондов (п. 1.2 Положения о лизинге).

Как видим, Положение о лизинге в этой части противоречит ГК и должно быть изменено. Более того, в данном нормативном правовом акте опять же используется не правовой, а экономический критерий деления имущества (основные фонды и т.д.), что также неверно.

Необходимо учитывать, что от того, для каких именно целей лизингополучатель использует соответствующее имущество, зависит возможность применения некоторых преимуществ лизинга. Так, если по общему правилу величина амортизации (износа) объекта лизинга устанавливается договором лизинга по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем, то амортизация объектов лизинга, использование которых не относится к хозяйственной деятельности лизингополучателя (предметы интерьера, включая офисную мебель, а также предметы для отдыха, досуга и развлечений, легковые автомобили, используемые в качестве служебных), производится по утвержденным в установленном порядке правилам и нормам начисления амортизации (износа).

Как указывалось выше, объектом лизинга может являться, в том числе и недвижимое имущество, например, здания, сооружения, предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море».

Однако лизинг недвижимости несколько осложнен. Это обусловлено тем, что объекты недвижимости всегда являются индивидуально определенными вещами, и в случае расторжения договора возникает проблема с дальнейшим использованием таких объектов.

При этом, учитывая, что на практике лизинговые операции оформляются двумя договорами (договором купли-продажи и договором лизинга), следует применять к этим договорам нормы, регламентирующие порядок совершения сделок с недвижимостью, согласно которым государственной регистрации подлежат как сделки с недвижимым имуществом, так и основанные на таких сделках права (ограничения, обременения).

Таким образом, исходя из требований законодательства, сначала при приобретении объекта лизинга лизингополучатель должен зарегистрировать переход права собственности на себя, а затем должен быть отдельно зарегистрирован договор аренды (лизинга). Законодательство в этой части должно быть изменено - должна быть предусмотрена возможность совершения этой регистрации одновременно, с определением особой процедуры такой регистрации. Это позволило бы уменьшить расходы сторон по заключению договоров, а также ускорить процесс их заключения.

В настоящее время объект лизинга, подлежащий государственной регистрации в соответствии с законодательством (например, автомобиль), регистрируется на имя лизингодателя или лизингополучателя по договоренности сторон.

В случае регистрации объекта лизинга на имя лизингополучателя он обязан:

в регистрационных документах указать собственника объекта лизинга - лизингодателя;

в случае расторжения договора лизинга и изъятия лизингодателем объекта лизинга аннулировать регистрацию данного объекта.

Лизингополучатель не имеет права без письменного согласия лизингодателя вносить изменения в регистрационные документы.

Существенный практический интерес представляют вопросы о том, может ли являться предметом лизинга имущество, изготовленное лизингодателем (так называемый лизинг производителя), а также имущество, приобретенное лизингодателем ранее и не по указанию лизингополучателя.

Представляется, что передача имущества производителем имущества пользователю за плату представляет собой аренду, но не лизинг, поскольку не содержит всех элементов лизинга, в частности такого элемента, как приобретение имущества по указанию лизингополучателя. В тоже время в целях развития операций по передаче производителями изготовленного ими оборудования в аренду, законодателем могут быть введены льготы для подобных операций.

Что касается передачи в лизинг имущества, приобретенного лизингодателем ранее, то в юридической литературе по данному вопросу указывается, что «основная особенность лизинга состоит в том, что в пользование сдается не оборудование, которое ранее использовал арендодатель, а новое, специально приобретенное арендодателем исключительно с целью передачи в аренду» [[16]](#footnote-16).

На то обстоятельство, что объект лизинга должен приобретаться специально для цели передачи его в лизинг конкретному лизингополучателю, указывает как определение лизинга, данное в ст. 636 ГК («обязуется приобрести указанное арендатором имущество у определенного им продавца»), так и Положение о лизинге («лизингодатель - юридическое лицо, передающее по договору лизинга специально приобретенный для этого ... объект лизинга»

Тем не менее, в определении договора лизинга, данном в Положении о лизинге, содержится указание о том, что объектом лизинга может быть ранее приобретенное имущество (т.е. имущество, приобретенное не по указанию лизингополучателя). Данная норма вполне соответствует потребностям гражданского оборота, но, как представлется, противоречит ГК, а также Конвенции УНИДРУА о лизинге.

Если договором лизинга не установлено иное, то стоимость неотделимых улучшений объекта лизинга, произведенных лизингополучателем за счет собственных средств с согласия лизингодателя, подлежит возмещению лизингодателем после прекращения договора лизинга, а стоимость неотделимых улучшений объекта лизинга, произведенных лизингополучателем без согласия лизингодателя, возмещению не подлежит.

Если же лизингополучатель произвел по согласованию с лизингодателем отделимые улучшения объекта лизинга за счет собственных средств, эти улучшения являются собственностью лизингополучателя.

Исходя из требований ГК в договоре лизинга должны быть определены стороны, объект лизинга, продавец объекта лизинга.

Положение о лизинге в п. 2 указывает, что условиями договора лизинга являются:

1) объект лизинга, в том числе его наименование, количественные и качественные характеристики объекта;

2) контрактная стоимость объекта лизинга (таким образом, лизингополучатель должен быть уведомлен о стоимости, по которой приобретен объект лизинга. Кроме того, согласно Положению о лизинге в период действия договора лизинга, объект лизинга не подлежит переоценке);

3) обязательства сторон по уплате налоговых и неналоговых платежей в бюджет и государственные внебюджетные фонды, связанных с объектом лизинга;

4) цена договора лизинга (она устанавливается исходя из суммы инвестиционных расходов лизингодателя, связанных с исполнением данного договора, и суммы его вознаграждения либо совокупности лизинговых платежей и выкупной стоимости, если по условиям договора предусмотрен выкуп объекта лизинга);

5) размеры, способы и периодичность уплаты лизинговых платежей (белорусское законодательство, как и нормы международного права, предусматривает возможность осуществления лизинговых платежей в денежной, а также в натуральной форме);

6) сведения об условиях поставки (продажи) объекта лизинга и ответственности поставщика (продавца) (выбор поставщика предоставлен законодательством лизингополучателю, однако он может делегировать это право лизингодателю. Условия ответственности продавца достаточно четко определены законодательством);

7) обстоятельства передачи лизингополучателю объекта лизинга во временное владение и пользование, а также возврата данного объекта лизингодателю, включая его досрочное изъятие (ст. 639 ГК установлено диспозитивное правило, согласно которому объект лизинга передается продавцом непосредственно лизингополучателю в месте нахождения последнего. Возврат объекта лизинга по общему правилу осуществляется в состоянии, определенном сторонами);

8) срок действия договора лизинга, исчисляемый с момента фактической передачи лизингодателем лизингополучателю объекта лизинга (без определения срока лизинга невозможно рассчитать лизинговые платежи);

9) права и ответственность сторон за невыполнение своих обязательств по договору лизинга;

10) условия эксплуатации и технического обслуживания объекта лизинга (данные условия отданы законодательством целиком на усмотрение сторон).

В договор лизинга по соглашению сторон могут быть включены и другие условия, предусматривающие в том числе:

- права и обязанности сторон в отношении объекта лизинга, включая право выкупа;

- право собственности на произведенные улучшения объекта лизинга;

- сведения о страховании объекта лизинга и рисков сделки;

- сведения о залоге по сделке, задатке, гарантиях и других способах обеспечения исполнения обязательств (это должны быть сведения, указывающие на вид и характер обеспечения);

- форс-мажорные обстоятельства.

Недостаточность правового регулирования лизинга приводит к применению по аналогии норм таких правовых институтов, как договоры аренды и купли-продажи, которые также содержат много диспозитивных норм. Поэтому интересам сторон соответствует подробное определение прав и обязанностей в договоре.

Тем не менее, как представляется, Положение о лизинге содержит излишне широкий перечень условий, которые исходя из структуры норм этого документа являются существенными условиями договора лизинга, т.е. условиями, без согласования которых договор считается незаключенным. Полагаем, что условия (права и обязанности сторон), которые следуют из законодательства, нет необходимости подробно описывать в договоре. Расширение перечня существенных условий договора способствует лишь уклонению недобросовестной стороны от ответственности, поскольку она может заявить, что какое-либо из вышеуказанных условий не включено в договор, а следовательно, стороны не достигли соглашения по всем существенным условиям и договор нельзя считать заключенным. Поэтому Положение о лизинге нуждается в изменениях, которые бы сократили количество существенных условий данного вида договора.

**2****. Содержание договора лизинга**

Содержание договора лизинга раскрывается через права и обязанности сторон, участвующих в лизинговой операции. Своеобразие содержания договора лизинга объясняется в основном тем, что возникшие из него обязательства сочетают типичные для договора аренды права и обязанности сторон, а также обязательства, возникающие из договора купли-продажи, а если договор заканчивается выкупом объекта лизинга, то еще и опциона на покупку [[17]](#footnote-17). Следствием этого является возложение ряда обязанностей, присущих обычно арендодателю, как на лизингополучателя, так и на продавца. Рассмотрим теперь обязанности сторон подробно.

Лизингодатель обязан приобрести в собственность имущество, избранное лизингополучателем у определенного им же продавца на основании договора купли-продажи (поставки) (по сути, договор лизинга в качестве компонента включает основные условия указанного договора купли-продажи). При заключении договора купли-продажи (поставки) лизингодатель согласно ст. 638 ГК должен письменно уведомить продавца о том, что приобретаемое имущество предназначено для передачи в лизинг определенному лицу. Однако договором лизинга аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (ч. 2 ст. 636 ГК).

Одной из обязанностей лизингодателя является предоставление объекта лизинга лизингополучателю - обеспечение передачи ему указанного имущества в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Согласно ч. 1 ст. 639 ГК, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом (поставщиком) непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. Практика идет по тому пути, что предмет лизинга, как правило, передается лизингополучателю в месте нахождения продавца [[18]](#footnote-18).

Отдельно следует упомянуть о том, что, поскольку предметом договора лизинга выступает, как правило, дорогостоящее и технически сложное оборудование, особую важность, как свидетельствует практика, приобретает процесс передачи лизингового имущества лизингополучателю: «Несмотря на отсутствие специальных норм, регулирующих особенности этого процесса применительно к договору лизинга, практика идет по пути использования для оформления передачи лизингополучателю и соответственно принятия им объекта лизинга документов о передаче (передаточный акт, другие подобные документы), подписываемых лизингодателем и лизингополучателем. В случаях когда предмет договора лизинга передается продавцом непосредственно лизингополучателю, то документ о передаче подписывает и продавец» [[19]](#footnote-19).

Практика передачи лизингового имущества путем оформления передаточного акта представляется разумной, поскольку с момента передачи лизингового имущества лизингополучателю к последнему переходит риск случайной гибели лизингового имущества и тем самым четко фиксируется момент передачи. Более того, считаем необходимым в целях устранения возможных нарушений, связанных с уклонением контрагентов от подписания документа о передаче имущества, устанавливать в договоре лизинга правило о том, что передача имущества и принятие его лизингополучателем осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами договора лизинга и продавцом лизингового имущества.

Лизингодатель также обязан принять объект лизинга от лизингополучателя по окончании срока действия договора лизинга, если объект не будет выкуплен последним.

Таковы основные обязанности лизингодателя. Следует отметить, что его положение в данных отношениях несколько менее обременительное, чем положение арендодателя в договоре аренды. Лизингодатель, как правило, не принимает на себя многих присущих арендодателю обязанностей. Это обусловлено тем, что в лизинговой операции лизингодатель выступает лишь в роли посредника и конструкция построения договорных отношений такова, что в случае недостатков имущества лизингополучатель урегулирует претензии непосредственно с продавцом.

Некоторым своеобразием отличается и содержание права собственности на имущество, приобретенное лизингодателем для передачи в лизинг. Получая это имущество в собственность, лизингодатель по общему правилу лишен таких традиционных правомочий, как право владения и право пользования. Право распоряжения этим имуществом также ограничено одной целью - лизингодатель должен передать его в пользование лизингополучателю.

Тем не менее, в договор лизинга могут быть включены условия, согласно которым лизингодатель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию и ремонту оборудования (так называемый «полный» или «мокрый» лизинг).

Лизингодатель вправе осуществлять контроль за условиями эксплуатации и целевым использованием объекта лизинга. Он также вправе в установленных законодательством или договором случаях требовать возврата объекта лизинга до истечения срока договора. Лизингодатель также может уступить свои права по договору лизинга третьему лицу. При этом Положение о лизинге связывает возможность такой уступки с согласием займодавца (кредитодателя), если объект лизинга приобретался за счета займа (кредита).

Обязанности лизингополучателя гораздо обширнее, нежели обязанности арендатора по традиционному договору аренды. Это обусловлено тем, что обязательства, которые в обычном договоре аренды несет арендодатель, в лизинговых операциях перераспределяются между продавцом и лизингополучателем.

Лизингополучатель обязан принять предмет лизинга в месте своего нахождения, если иное не определено договором. Он также несет обязательство использовать объект лизинга в соответствии с его назначением и условиями договора, содержать в исправном состоянии, соблюдать соответствующие стандарты, технические условия, правила технической эксплуатации.

Одной из главных обязанностей лизингополучателя является своевременная и полная уплата лизинговых платежей. На практике лизинговые компании обычно приобретают передаваемое в пользование имущество за счет банковского кредита (банки устанавливают, как правило, плавающую процентную ставку по кредиту - она может изменяться банком в одностороннем порядке в зависимости от ставки рефинансирования и иных параметров), лизинговые компании включают подобные условия и в договор лизинга [[20]](#footnote-20). Таким образом, в процессе действия договора размер лизинговых платежей может измениться. При этом в зависимости от условий договора он будет изменяться по соглашению сторон либо в одностороннем порядке. Учитывая, что согласно Положению о лизинге в цену договора лизинга входят инвестиционные расходы, включающие, в свою очередь, проценты, выплачиваемые лизингодателем по его договору займа (кредита), заключенному для приобретения объекта лизинга, вышеуказанные условия об изменении цены договора представляются вполне обоснованными. Досрочная же уплата лизинговых платежей, на наш взгляд, возможна только с согласия лизингодателя, если иное не предусмотрено договором. Следует также отметить, что согласно Положению о лизинге утрата объектом лизинга своих функций не освобождает лизингополучателя от его обязанностей по выплате лизинговых платежей в полном объеме.

Необходимо также учитывать, что лизинговый платеж относится на себестоимость продукции (работ, услуг) лизингополучателя, а выкупная стоимость объекта лизинга не входит в состав затрат лизингополучателя, относимых на себестоимость (п. 9 Положения о лизинге).

В обязанности лизингополучателя входит обеспечение сохранности объекта лизинга в течение срока действия договора, а также выполнение всех необходимых действий, направленных на поддержание его в рабочем состоянии, включая техническое обслуживание и ремонт, если иное не предусмотрено договором. Лизингополучатель несет расходы по содержанию объекта лизинга, по страхованию рисков лизинговой сделки, а также расходы, связанные с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом этого объекта, если иное не предусмотрено договором.

Лизингополучатель должен обеспечивать допуск лизингодателя к объекту в целях осуществления им контроля за соблюдением условий договора в части сохранности объекта лизинга и поддержания его в рабочем состоянии.

Одна из обязанностей лизингополучателя - приобрести объект лизинга у лизингодателя, если такое условие согласовано сторонами. На практике, учитывая то, что объект лизинга необходим именно лизингополучателю (в случае его возврата у лизингодателя возникает проблема с его дальнейшим использованием), в договоре финансового лизинга закрепляют обязанность лизингополучателя выкупить имущество [[21]](#footnote-21). Иногда стороны заключают отдельный договор - предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи либо договор купли-продажи под отлагательным условием.

Лизингополучатель имеет право предъявить непосредственно поставщику (продавцу) объекта лизинга требования, вытекающие из договора поставки (купли-продажи), заключенного между поставщиком (продавцом) и лизингодателем в порядке, предусмотренном законодательством. В случае недопоставки, непоставки, нарушения сроков поставки или иных условий договора поставки объекта лизинга лизингополучатель вправе отказаться от объекта лизинга, потребовав замены ненадлежащего объекта на надлежащий, или в случае невозможности замены расторгнуть договор с лизингодателем. Однако расторжение договора в данном случае возможно только с согласия лизингодателя.

При отказе лизингополучателя принять имущество из-за дефектов, исключающих его нормальное использование, должна быть произведена соответствующая запись в акте приемки. Кроме этого, лизингополучатель должен в письменной форме поставить об этом в известность лизингодателя (если представитель последнего не участвовал в приемке). При этом желательно подробно описать выявленные дефекты.

В лизинговой операции участвует также и продавец (поставщик), который также несет ряд обязательств. В частности, он должен поставить предмет лизинга и передать относящиеся к нему документы в соответствии с требованиями договора (при этом предмет лизинга должен быть свободен от притязаний или прав третьих лиц). Если поставщик не обязан поставить предмет лизинга в какое-либо определенное место, то его обязательства по поставке заключаются:

- в сдаче предмета лизинга первому перевозчику для передачи лизингополучателю, если договор поставки предусматривает перевозку предмета лизинга;

- в предоставлении предмета лизинга лизингополучателю в месте производства или хранения предмета лизинга, если он в силу индивидуальных признаков подлежал изготовлению, хранению или получению в известном для сторон на момент подписания договора месте;

- в предоставлении предмета лизинга лизингополучателю в месте, где в момент заключения договора находилось предприятие поставщика, - в случаях, не указанных выше (данная норма применима для международного лизинга, поскольку во внутреннем действует иная презумпция - доставка предмета лизинга лизингополучателю).

Продавец также обязан обеспечить соответствие предмета лизинга количеству, качеству, описанию и другим требованиям договора. Предмет лизинга не соответствует договору, если он:

- не обладает качествами предмета лизинга, представленного поставщиком лизингополучателю в качестве образца или модели;

- не упакован (затарен) и маркирован обычным для таких предметов лизинга способом;

- не пригоден для целей, для которых предмет лизинга того же описания обычно используется.

Необходимо отметить, что согласно Конвенции УНИДРУА о лизинге (ст. 10) обязанности поставщика по договору поставки распространяются и в отношении арендатора, как если бы последний являлся стороной такого договора, а оборудование поставлялось непосредственно ему. Этим же документом защищены права поставщика. Так, указано, что поставщик не несет одновременно ответственность перед арендодателем и перед арендатором за один и тот же ущерб. Аналогичного рода нормы содержатся и в ГК (ст. 641).

**3****. Прекращение договора финансовой аренды**

Договор лизинга прекращается с истечением срока договора либо по истечении предусмотренного п. 2 ст. 581 ГК срока предупреждения. Он прекращается в связи с гибелью предмета лизинга и по другим основаниям прекращения обязательств (ст. 378-389 ГК) с учетом правил ст. 588, 590 и 591 ГК. В случае ликвидации юридического лица (арендодателя или арендатора) договор аренды прекращается по общим правилам ст. 389 ГК.

В соответствии со статьей 420 ГК договор может быть расторгнут или изменен только по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК, иными актами законодательства, самим договором или по требованию одной из сторон договора — по решению суда.

Имущество, переданное в лизинг, в течение всего срока действия договора лизинга является собственностью лизингодателя. Таким образом интересы лизингодателя как кредитора в какой-то мере всегда защищены от неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств со стороны лизингополучателя, а именно, при их неисполнении лизингодателю достаточно лишь забрать имущество от лизингополучателя, не обращая на него взыскания. По общему правилу, установленному в ст. 212 ГК, риск случайной гибели имущества лежит на собственнике имущества (такое же положение, например, сохраняется и при обычной аренде). Однако риск случайной гибели, утраты, порчи и повреждения объекта лизинга переходит от лизингодателя к лизингополучателю с момента передачи ему во владение и пользование данного объекта, если договором финансовой аренды не будет установлено иного.

В то же время серьезную практическую проблему составляет отсутствие специальной действенной процедуры изъятия объекта лизинга в случае нарушения лизингополучателем своих обязательств. В настоящее время не существует специальной упрощенной процедуры изъятия лизингового имущества в случае просрочки арендатором лизинговых платежей, а также при других существенных нарушениях договора лизинга. В любом случае лизингодатель может только обратиться в суд, предъявив иск о присуждении исполнения в рамках общей судебной процедуры.

Более того, нет четкой регламентации возможности одностороннего отказа лизингодателя от исполнения обязательств по договору в предусмотренных соглашением случаях серьезного нарушения договора лизингополучателем. Такой порядок не урегулирован ни в общих положениях ГК об аренде, ни в нормах, посвященных лизингу.

Например, вопросы прекращения договора финансовой аренды (лизин-га) как вида договора аренды регламентируются общими положениями ГК об аренде. Указанные нормы описывают один из видов прекращения договора аренды — расторжение по требованию стороны в судебном порядке (статьи 582, 583, 586, 587, 590, 591).

Договор лизинга может быть расторгнут в судебном порядке досрочно как по требованию лизингодателя, так и по требованию лизингополучателя. В соответствии со ст. 590 ГК по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда арендатор:

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

- существенно ухудшает имущество;

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

- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Этот перечень оснований расторжения договора аренды по требованию арендодателя не является исчерпывающим и может быть дополнен договором по требованию арендодателя при существенном нарушении договора арендатором (п. 2 ст. 420 и ст. 590 ГК).

Существенным нарушением признается нарушение договора арендатором, влекущее для арендодателя такой ущерб, в результате которого он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости им исполнения обязательства в разумный срок. При невыполнении этого требования суд вправе отказать в принятии иска к рассмотрению (п. 2 ст. 422 ГК). Если арендатор, получив такое предупреждение, в разумный срок устранит допущенные им нарушения, требование арендодателя расторгнуть договор не может быть удовлетворено.

Невнесение предусмотренных договором лизинговых платежей чаще всего является причиной досрочного расторжения договора финансовой аренды по требованию арендодателя.

В соответствии со ст. 591 ГК договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при за-ключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- арендодатель не производит являющейся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки;

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором лизинга могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с п. 2 ст. 420 ГК.

В отличие от ст. 590 ГК, ст. 591 ГК не обязывает арендатора при досрочном расторжении договора отправлять арендодателю уведомление о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Он, однако, должен в соответствии с п. 2 ст. 422 ГК предложить арендодателю расторгнуть договор. Арендатор может предъявить иск в суд о расторжении договора лишь после получения отказа арендодателя расторгнуть договор либо неполучения ответа в указанный в предложении или установленный законодательством либо договором срок, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В литературе нет единого мнения по вопросу, вправе ли стороны договора аренды сократить предусмотренный ст. 590 ГК перечень оснований расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Можно встретить утверждения, что этот перечень не может быть сокращен соглашением сторон [[22]](#footnote-22). Следует согласиться с теми, кто дает положительный ответ на этот вопрос, поскольку расторжение договора по основаниям, предусмотренным ст. 590 ГК, является правом, а не обязанностью арендатора[[23]](#footnote-23).

В этой связи встает вопрос о применимости к отношениям аренды общих норм ГК о прекращении обязательств, т.е. не являются ли положения о прекращении договора аренды только в судебном порядке единственно возможными. Дело в том, что в соответствии со ст. 420 ГК предусматривается не один, а целых три основных способа прекращения (изменения) любого договора:

1) по соглашению сторон;

2) по требованию одной из сторон в судебном порядке:

а) в случае существенного нарушения другой стороной условий договора;

б) в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором;

3) в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения обязательств по договору в предусмотренных соглашением или законодательством случаях.

Представляется правильным утверждение С. Зеньковича о том, что в силу отсутствия в общих положениях об аренде специальных запретительных норм, не существует и правовых оснований принижать возможность использования прочих общих норм ГК о расторжении договоров применительно к договору аренды и его видам [[24]](#footnote-24).

Однако, например, конструкция нормы ст. 586 ГК позволяет предположить, что если арендатор (лизингополучатель) пользуется имуществом не в соответствии с договором лизинга или назначением имущества, расторжение договора все-таки возможно только путем обращения лизингодателя в суд с соответствующим требованием.

**Закл****ючение**

Исходя из белорусского законодательства договор лизинга не является самостоятельным договорным типом, а относится к видам аренды: нормы о лизинге помещены отдельным параграфом в главе 34 ГК «Аренда». Договор лизинга определен законодательством Республики Беларусь как двусторонняя сделка, хотя здесь и упоминается третий участник отношений - продавец.

Учитывая тот факт, что предметом лизинга может быть только имущество, передаваемое для предпринимательских целей, то лизингополучателями могут являться только субъекты хозяйствования. Более широкое использование возможностей лизинга настоятельно требует расширения и круга субъектов договора лизинга. Это позволит решить не только хозяйственные задачи предприятий, но и удовлетворить потребности физических лиц. Несомненно, не все потребности физических лиц следует удовлетворять с помощью лизинга. В законодательстве должен быть установлен исчерпывающий перечень имущества, которое может являться предметом договора лизинга в личных, семейных иди домашних целях. Исходя из вышесказанного, было бы целесообразно абзац третий части первой пп. 1.3 п. 1 Положения о лизинге изложить в следующей редакции «лизингополучатель - это юридическое (коммерческое или некоммерческое) или физическое лицо, получающее объект лизинга во временное владение и пользование по договору лизинга». Однако следует отметить, что предложенная редакция указанной нормы будет иметь силу только при изменении части первой ст. 636 и ст. 637 ГК Республики Беларусь относительно использования предмета договора лизинга только для предпринимательских целей.

В определении договора лизинга, данном в Положении о лизинге, содержится указание о том, что объектом лизинга может быть ранее приобретенное имущество (т.е. имущество, приобретенное не по указанию лизингополучателя). Данная норма вполне соответствует потребностям гражданского оборота, но, как представлется, противоречит ГК, а также Конвенции УНИДРУА о лизинге.

Исходя из требований законодательства, сначала при приобретении объекта лизинга лизингополучатель должен зарегистрировать переход права собственности на себя, а затем должен быть отдельно зарегистрирован договор аренды (лизинга). Законодательство в этой части должно быть изменено - должна быть предусмотрена возможность совершения этой регистрации одновременно, с определением особой процедуры такой регистрации. Это позволило бы уменьшить расходы сторон по заключению договоров, а также ускорить процесс их заключения.

Учитывая, что на практике лизинговые операции оформляются двумя договорами (договором купли-продажи и договором лизинга), следует применять к этим договорам нормы, регламентирующие порядок совершения сделок с недвижимостью, согласно которым государственной регистрации подлежат как сделки с недвижимым имуществом, так и основанные на таких сделках права (ограничения, обременения).

Положение о лизинге содержит излишне широкий перечень условий, которые исходя из структуры норм этого документа являются существенными условиями договора лизинга, т.е. условиями, без согласования которых договор считается незаключенным. Условия (права и обязанности сторон), которые следуют из законодательства, нет необходимости подробно описывать в договоре. Расширение перечня существенных условий договора способствует лишь уклонению недобросовестной стороны от ответственности, поскольку она может заявить, что какое-либо из вышеуказанных условий не включено в договор, а следовательно, стороны не достигли соглашения по всем существенным условиям и договор нельзя считать заключенным.

**Список использованных источников**

1. Конвенция УНИДРУА от 28 мая 1988 г. о международном финансовом лизинге // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000, N 19, 3/46

2. Конвенция о межгосударственном лизинге, подписана в г. Москва 25.11.1998 г. // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999, N 90, 2/84

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07 декабря 1998 г. № 218-3 (в ред. Закона Республики Беларусь от 26 декабря 2007 г. № 301-З) // КонсультантПлюс: Беларусь [Электрон, ресурс] /ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Республики Беларусь. - Минск, 2008.

4. Банковский кодекс Республики Беларусь от 25 октября 2000 г. № 441-3: в ред. Закона Республики Беларусь от 17.07.2006 N 145-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. N 1769 «О лизинге на территории Республики Беларусь (в ред. Постановлений Совмина от 06.07.1998 N 1042, от 13.07.2000 N 1038) // Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь, 1998 г., N 1, ст. 16

6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общ. положения. - М.: Статут, 1997. - 682 с.

7. Гражданское право. Том 2. Учебник. Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К. Толстого, - М., 2001, - С.194.

8. Зенькович С. Практические вопросы реализации лизинговых договоров в Беларуси // БНПИ. 2001. № 29. С. 19-23.

9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). 3-е изд., испр. и доп. / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Юрид. фирма «Контракт», 1998. – 534 с.

10. Краткий обзор рынка лизинговых операций Республики Беларусь // http://bel.biz/content/view/6851/128/

11. Прищепа В. Лизинг в Республике Беларусь // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 1999. - N 5(26). - С. 141 - 172.

12. Харитонова Ю.С. Финансовая аренда (лизинг) // Законодательство. - 1998. - N 1. - С. 23 - 30.

13. Харитонова Ю.С. Договор лизинга. - М.: Юрайт – 256 с.

14. Цыбулько А. Лизинг как механизм инвестирования // Упр. капиталом. - 1998. - N 7. - С. 8 - 11.

15. Чигир В.Ф. Договор аренды и его виды. - Минск: Амалфея, 2001. - 96 с.

16. Шимкович М.Н. Права и обязанности сторон договора лизинга // Право Беларуси. - 2003. - N 25 (49). - С. 52 - 57.

17. Шимкович М.Н. Правовое регулирование видов лизинга // Право Беларуси. - 2003. - N 9 (33). - С. 60 - 62.

18. Шимкович М.Н. Предмет договора лизинга // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 2003. - N 13. - С. 86 - 94.

19. Шимкович М.Н. Существенные условия и форма договора лизинга // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 2003. - N 5. - С. 125 - 129.

20. Шимкович М. Договор лизинга и его место в системе гражданско-правовых договоров // Промышленно-торговое право, 2005. № 5. С. 50-71

1. Цыбулько А. Лизинг как механизм инвестирования // Упр. капиталом. - 1998. - N 7. - С. 8. [↑](#footnote-ref-1)
2. Шимкович М. Договор лизинга и его место в системе гражданско-правовых договоров // Промышленно-торговое право, 2005. № 5. С. 50-71 [↑](#footnote-ref-2)
3. Краткий обзор рынка лизинговых операций Республики Беларусь // http://bel.biz/content/view/6851/128/ [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. N 1769 «О лизинге на территории Республики Беларусь (в ред. Постановлений Совмина от 06.07.1998 N 1042, от 13.07.2000 N 1038) // Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь, 1998 г., N 1, ст. 16 [↑](#footnote-ref-4)
5. Конвенция УНИДРУА от 28 мая 1988 г. о международном финансовом лизинге // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000, N 19, 3/46 [↑](#footnote-ref-5)
6. Харитонова Ю.С. Договор лизинга. - М.: Юрайт - М, 2002. С. 24. [↑](#footnote-ref-6)
7. Там же. [↑](#footnote-ref-7)
8. Конвенция о межгосударственном лизинге, подписана в г. Москва 25.11.1998 г. // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999, N 90, 2/84 [↑](#footnote-ref-8)
9. Конвенция УНИДРУА от 28 мая 1988 г. «О международном финансовом лизинге» // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000, N 19, 3/46 [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. N 1769 «О лизинге на территории Республики Беларусь (в ред. Постановлений Совмина от 06.07.1998 N 1042, от 13.07.2000 N 1038) // Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь, 1998 г., N 1, ст. 16 [↑](#footnote-ref-10)
11. Банковский кодекс Республики Беларусь от 25 октября 2000 г. № 441-3: в ред. Закона Республики Беларусь от 17.07.2006 N 145-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008. [↑](#footnote-ref-11)
12. Шимкович М. Договор лизинга и его место в системе гражданско-правовых договоров // Промышленно-торговое право, 2005. № 5. С. 56 [↑](#footnote-ref-12)
13. Шимкович М. Договор лизинга и его место в системе гражданско-правовых договоров // Промышленно-торговое право, 2005. № 5. С. 57 [↑](#footnote-ref-13)
14. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: Общ. положения. - М.: Статут, 1997. С. 129. [↑](#footnote-ref-14)
15. Харитонова Ю. С. Договор лизинга. - М.: Юрайт - М, 2002. С. 56. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право. Том 2. Учебник. Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого, - М., 2001, - С.194. [↑](#footnote-ref-16)
17. Шимкович М.Н. Права и обязанности сторон договора лизинга // Право Беларуси. - 2003. - N 25 (49). - С. 52 [↑](#footnote-ref-17)
18. Там же. [↑](#footnote-ref-18)
19. Шимкович М.Н. Права и обязанности сторон договора лизинга // Право Беларуси. - 2003. - N 25 (49). - С. 53. [↑](#footnote-ref-19)
20. Прищепа В. Лизинг в Республике Беларусь // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 1999. - N 5(26). - С. 142. [↑](#footnote-ref-20)
21. Прищепа В. Лизинг в Республике Беларусь // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 1999. - N 5(26). - С. 143 [↑](#footnote-ref-21)
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). 3-е изд., испр. и доп. / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Юрид. фирма «Контракт», 1998. С. 200 [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданское право. Том 2. Учебник. Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого, - М., 2001 С. 166. [↑](#footnote-ref-23)
24. Зенькович С. Практические вопросы реализации лизинговых договоров в Беларуси // БНПИ. 2001. № 29. С. 23. [↑](#footnote-ref-24)