Федеральное агентство по образованию

Юридический колледж

Курсовая работа

По дисциплине: Гражданское право

На тему: Правовое регулирование договора лизинга.

Выполнил: студентка 4курса,

группа право, заочного

отделения, специальность

правоведение.

Иванова Мария.

Проверил: Спиридонова В.Г.

Уфа 2008г.

Содержание

Введение

Глава 1. Понятие лизинга

* 1. Общее понятие лизинга
	2. Виды лизинга

Глава 2. Правовое регулирование лизинга в России

2.1. Правовые документы по регулированию лизинговых операций

в России

2.2. Государственная поддержка лизинговой деятельности

2.3. Документооборот по лизинговым сделкам

2.4. Договор аренды ( лизинга). Обязательные требования

к форме и условиям

2.5. Формы договора лизинга

2.6. Существенные условия договора лизинга

2.7. Основные права и обязанности по договору лизинга

2.8. Прекращение договора

2.9. Субъекты лизинга

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Далеко не во всех странах, где практикуются лизинговые операции, принято специальное законодательство для их регулирования. Первые законы, специально посвященные передаче машин и оборудования во временное пользование, были приняты во Франции и Бельгии. Эти законы многое объединяет, и в последующем они использовались при разработке другими странами своих законодательных актов.

Во Франции 3 июля 1966г. Был принят Закон о предприятиях, практикующих кредит-аренду, а в Бельгии 10 ноября 1967г. - королевское постановление о предприятиях, практикующих финансовую аренду. Из названий нормативных актов следует: во французском законе для обозначения рассматриваемых отношений применяется термин «кредит-аренда», а в Бельгии – «финансовая аренда». В тексте бельгийского постановления в одном и том же значении употребляются как термин «финансовая аренда», так и термин «лизинг».

Во французском законе, в п. 1 ст. 1, говорится, что операциями кредита-аренды являются операции по аренде оборудования, купленного с целью сдачи в аренду предприятием, остающимся собственником оборудования, в которых предусматривается возможность для арендатора приобрести все оборудование или его часть за согласованную цену с учетом уже выплаченных арендных взносов или по крайней мере их части.

В бельгийском постановлении перечисляются признаки, наличие которых свидетельствует о заключении договора финансовой аренды:

1) оборудование должно использоваться арендатором только в профессиональных целях;

2) оборудование должно быть приобретено арендодателем в целях его последующей сдачи в аренду и соответствовать требованиям будущего арендатора;

3) срок аренды должен соотноситься со сроком эксплуатации оборудования.

Во французском законе и бельгийском постановлении есть много общего: в обоих актах оговариваются приобретение оборудования для его последующей сдачи в аренду, предоставление права на покупку и цена, по которой оборудование может быть приобретено по окончании срока действия договора. Однако есть и различия. Критерии, содержащиеся в бельгийском акте, являются более полными и разносторонними. Здесь упоминаются необходимые соотношения между сроком аренды и сроком эксплуатации оборудования, амортизация, соотношение между опциона на покупку и остаточной стоимостью. Отмечается также одно очень важное и характерное для финансовой аренды обстоятельство: оборудование приобретается арендодателем в соответствии с указаниями будущего арендатора.

Итальянский закон к договорам финансовой аренды относит зарегистрированные договоры аренды движимости, приобретенной арендодателем в соответствии с указаниями арендатора, в которых последнему предоставляется право покупки арендованного имущества по окончании срока договора за согласованную цену. Если предметом договора финансовой аренды стали промышленные оборудования, машины или приспособления, которые составляют часть недвижимого имущества, то такое оборудование, машины или приспособления подчиняются для всех целей режима, установленному для движимости, и арендодатель вправе отделить его от недвижимого имущества, частью которого они являются. Это положение особенно интересно, поскольку такую проблему не регулирует не французское, не бельгийское законодательство. На практике эта проблема может возникнуть при банкротстве арендатора, который для своего предприятия, например, взял во временное пользование оборудование и соединил его со своим недвижимым имуществом. Итальянский закон говорит, что движимое имущество в этом случае не превращается в недвижимость и арендодатель может забрать оборудование, собственником которого он остается.

История развития лизинга во многих странах повторяется: его схожесть с условной продажей, которая приводит к принятию законодательных актов или судебных решений об их разграничении. В ФРГ первое судебное решение, в котором содержалось определение в целях налогообложения, было принято Федеральным финансовым судом 26 января 1970г. Это решение легло в основу при разработке законодательного акта, который был принят 19 апреля 1971г. и назван Постановлением о лизинге движимости.

Договором финансового лизинга, согласно постановлению, становится договор, заключенный на определенный срок, в течении которого он не может быть расторгнут ни одной из сторон, а периодические платежи, вносимые в течении этого периода пользователем, должны покрыть расходы на приобретение или на производство оборудования, а также иные возможные расходы, которые понесла лизинговая компания.

Итак, главенствующую роль играют не законодательные акты, а лизинговая и судебная практика. Рассматриваемая сфера отношений остается достаточно изменчивой, неустойчивой, и законодатель нередко ждет большей стабильности для принятия тех или иных решений. Дальнейшее изложение вопросов формы договоров, прав и обязанностей участников лизинга, их ответственности базируется в основном на практике различных организаций, участвующих.

Глава 1. Понятие лизинга.

1.1.Общее понятие лизинга.

Под лизингом понимают имущественные отношения, при которых одна организация (пользователь) обращается к другой (лизинговой компании) с просьбой приобрести необходимое оборудование и передать его ей во временное пользование. Для простоты разобьем это несколько сложное описание на несколько стадий:

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

2) лизинговая компания покупает это оборудование у фирмы-изготовителя или оптовой фирмы;

3) лизинговая компания, став собственником оборудования, передает его во временное пользование на основании отдельного контракта.

Итак, налицо два договора: купли-продажи и передачи оборудования во временное пользование.

Термином «лизинг» обозначают как отношения между тремя участниками, так и договор между лизинговой компанией и пользователем. Во избежание путаницы в дальнейшем мы будем говорить о «лизинге» и «договоре лизинга», подразумевая под первым весь комплекс отношений, а под вторым- лишь договор о передаче оборудования во временное пользование.

 Лизинг имеет две важные особенности. Первая- возможность включения в договор лизинга условия о продаже оборудования пользователю по истечении срока договора. Вторая- особое распределение ответственности между участниками лизинга. Например, в случае обнаружения дефекта в оборудовании пользователь направляет свои претензии не лизинговой компании, а непосредственно изготовителю, с которым никакими договорными условиями не связан. Более подробно эти проблемы будут рассмотрены ниже.

Итак, речь идет о комплексе отношений, состоящем из двух элементов: отношений по купле-продаже и отношений в связи с временным использованием оборудования. Эти элементы тесно связаны между собой, ибо отношения по временному использованию возникают только после исполнения договора купли-продажи. Последний служит основой для возникновения отношений второго элемента комплекса. В некоторых случаях в лизинг составной частью входят сделки, связанные с получением кредита лизинговой компанией и с обеспечением надлежащего исполнения обязательств пользователем.

 Главенствующую роль играют отношения по временному использованию оборудования, отношения по купле-продаже остаются как бы вспомогательным звеном, но именно они служат основой для возникновения первых.

 Второй элемент комплекса- отношения по временному использованию оборудования- имеет одну особенность: при наличии опциона на покупку он может перерасти в отношения в купли-продажи.

 Эта довольно сложная структура составляет единый комплекс отношений, поскольку ни один из его элементов не может существовать самостоятельно без связи со всеми остальными. Один элемент дает толчок для возникновения другого, участники обоих элементов тесно связаны между собой. Изготовитель и лизинговая компания, заключая договор купли-продажи, выступают в качестве продавца и покупателя. Затем покупатель предоставляя оборудование во временное пользование, выступает уже как участник второго элемента, как лизингодатель. К тому же имеется «перекрестная» связь участников разных элементов: продавец оборудования, хотя и заключает договор со специализированной компанией ( покупателем), передает его лизингополучателю и несет ответственность за качество оборудования перед ним, а не стороной договора купли-продажи. Изучение отдельных элементов вне связи друг с другом сделало бы невозможным правильное понимание роли каждого участника, а также регулирование спорных вопросов.

 На основе договора купли-продажи изготовитель передает право собственности специализированной лизинговой компании. Последняя, однако, не может пользоваться и распоряжаться этим оборудованием « наиболее абсолютным способом». Из всех правомочий собственника она может реализовать лишь право распоряжения, причем совершенно определенным образом: сдать его во временное пользование по договору лизинга. Это объясняется, во-первых, тем, что оборудование приобретается лизинговой компанией именно с этой целью, а во-вторых, тем, что оборудование передается не контрагенту по договору купли-продажи, а пользователю по договору лизинга. Ограничение прав собственника, как правило, требует какого-либо возмущения. При лизинге таким возмещением служат налоговые и амортизационные льготы, предоставляемые лизингодателю государством.

 Отношения по временному пользованию оборудованием отличаются от традиционных. Права и обязанности сторон договора лизинга не идентичны правам и обязанностям сторон договора аренды, что будет более полно рассмотрено при анализе договора лизинга. При включении в договор лизинга опциона на покупку он перерастает в договор купли-продажи. Опцион можно рассматривать как одностороннее обязательство о продаже оборудования. Если пользователь изъявляет намерение приобрести оборудование в собственность, то одностороннее обязательство перерастает в договор купли-продажи.

 Во многих странах распространен взгляд на лизинг как на одну из форм финансирования, применяемую наряду с кредитом, займом и пр. В этом случае основное внимание уделяется финансовой стороне сделке.

1.2. Виды лизинга.

В зависимости от условий, предусмотренных участниками лизинга, говорят о различных его видах, хотя нередко грань между ними провести довольно трудно. Черты того или другого вида могут различным образом сочетаться в одном договоре в зависимости от намерения сторон. Поскольку деление проводится по различным основаниям, то, естественно возможно сочетание различных видов.

 Основными видами лизинга признаются финансовый лизинг и оперативный. Критерием для разграничения служит объем обязанностей лизингодателя и срок использования оборудования. В финансовом лизинге лизингодатель покупает оборудование для пользователя, т.е. финансирует будущее пользование оборудования, возвращая себе его ( оборудование) стоимость из периодических платежей пользователя. Правда, в других случаях лизингодатель также осуществляет финансирование- покупает оборудование, но, помимо этого, несет ряд обязательств, связанных с оборудованием ( например, осуществляет техобслуживание), что отсутствует в финансовом лизинге.

 Финансовый лизинг- один из наиболее распространенных видов- характеризуется тем, что срок, на который оборудование передается во временное пользование, приближается по продолжительности к сроку его службы. В качестве лизингодателя, как правило, выступает лизинговая компания, которая приобретает оборудование в собственность у фирмы- изготовителя.

 По окончании срока действия договора лизинга пользователь может приобрести оборудование в собственность, возобновить договор на льготных условиях или прекратить договорные отношения.

 То обстоятельство, что лизинговая компания при покупке нового оборудования пользуется налоговой скидкой на инвестиции и ускоренной амортизацией, дает ей возможность снижать ставки периодических платежей. В определенных случаях лизинг может оказаться наиболее выгодным методом финансирования. Но иногда проблемы, встающие при его реализации, могут свести на нет его преимущества. При выборе того или иного вида финансирования будущие участники лизинге тщательно оценивают возможные преимущества и недостатки. Наибольшие выгоды можно извлечь из лизинга нового оборудования ( чтобы воспользоваться налоговой скидкой и ускоренной амортизацией), не требующего частого ремонта.

 Разновидностью финансового лизинга служит возвратный лизинг. В этом случае собственник оборудования продает его лизинговой компании и одновременно заключает с ней договор лизинга на это оборудование в качестве пользователя. Таким образом, первоначальный собственник получает от лизинговой компании полную стоимость оборудования, сохраняет за собой право владения и лишь выплачивает периодические платежи за пользование оборудованием.

 Другой, не менее распространенный вид лизинга- оперативный. Помимо объема обязанностей лизингодателя, он отличается от финансового и по сроку: при оперативном лизинге оборудование используется в течение времени намного меньше срока экономической службы оборудования. Желая возместить стоимость оборудования, лизинговая компания сдает его во временное пользование несколько раз, как правило, разным пользователям. Техобслуживание, ремонт, страхование и прочее при оперативном лизинге лежат на лизинговой компании. Предметом оперативного лизинга обычно бывает оборудование с высокими темпами морального старения.

 Иногда различают договор лизинга с полной выплатой и с частичной выплатой. Лизинг с полной выплатой, означает, что в течение договора лизинговая компания возвращает себе всю стоимость оборудования, т.е. размер периодических платежей начисляется таким образом, чтобы компенсировать стоимость оборудования и принести прибыль. Финансовый лизинг обычно является лизингом с полной выплатой.

 При лизинге с частичной выплатой за время действия одного договора лизинговая компания возвращает лишь часть стоимости оборудования. Примером лизинга с частичной выплатой является оперативный лизинг: одно и то же оборудование сдается во временное пользование несколько раз и в конечном итоге все расходы компании компенсируются.

 Отметим еще два вида лизинга. Если техническое обслуживание оборудования, его ремонт, страхование и др. лежат на лизингодателе ( как это имеет место при оперативном лизинге), то говорят о « лизинге, включающем дополнительные обязательства». Предметом такого вида лизинга, как правило, бывает сложное специализированное оборудование, некоторые виды строительной техники. Лизинг, включающий дополнительные обязательства обычно используют либо изготовители сложного оборудования, либо оптовые организации; финансовые учреждения и банки редко обращаются к этому виду лизинга, поскольку в их распоряжении отсутствует необходимая техническая база.

 Отношения, при которых техническое обслуживание и прочее лежит на пользователе ( как при финансовом лизинге), определяют как « чистый лизинг». В отношениях «чистого лизинга» участвуют банки, страховые компании и иные финансовые организации, занимающиеся лизинговым бизнесом.

Глава 2.Правовое регулирование лизинга в России.

 2.1. Правовые документы по регулированию лизинговых операций в

 России.

 Основные определения лизинга приведены в статье 2 Закона № 164-ФЗ. Рассмотрим их подробнее.

 Лизинговая деятельность — это вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг.

 Понятие договора финансовой аренды (лизинга) отражает тройственную природу лизинговой сделки:

 1)арендодатель (лизингодатель) заключает договор с поставщиком (выбранным им самим либо лизингополучателем согласно условиям данного договора) на при обретение имущества, передаваемого в лизинг;

 2)арендодатель заключает (в большинстве случаев) договор с банком на получение кредита для приобретения этого имущества;

 3)арендодатель заключает договор с арендатором (лизингополучателем) на передачу данного имущества в лизинг.

 Таким образом, понятие лизинговой деятельности можно определить как вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества.

 Лизинг — это совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

 Договор лизинга — это договор, в соответствии с которым арендодатель (далее — лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (далее — лизингополучатель) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

 Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности[[1]](#footnote-1).

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

 По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца (ст. 665 ГК РФ). Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.

 Следует заметить, что в Законе № 164-ФЗ вопросы ответственности сторон в договоре выделены в статье 10.[[2]](#footnote-2)1 Там сказано, что права и обязанности сторон договора лизинга регулируются гражданским законодательством Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и договором лизинга.

 При осуществлении лизинга лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи между продавцом и лизингодателем.

 Договор лизинга является разновидностью договора аренды. Поэтому общие нормы договора аренды применяются и к договору лизинга.

 Действующим российским законодательством предъявляется ряд требований к порядку совершения лизинговых сделок. В первую очередь это относится к оформлению лизингового договора (договора о финансовой аренде).

2.2. Государственная поддержка лизинговой деятельности.

 Статьей 36 Закона о лизинге предусмотрены меры государственной поддержки лизинговой деятельности.

 Мерами государственной поддержки деятельности лизинговых организаций могут быть:

* разработка и реализация федеральной программы развития лизинговой деятельности в Российской Федерации или в отдельном регионе как части программы среднесрочного и долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации или региона;
* создание залоговых фондов для обеспечения банковских инвестиций в лизинг с использованием государственного имущества;
* долевое участие государственного капитала в создании инфраструктуры лизинговой деятельности в отдельных целевых инвестиционно-лизинговых проектах;
* меры государственного протекционизма в сфере разработки, производства и использования наукоемкого высокотехнологичного оборудования;
* финансирование из федерального бюджета и предоставление государственных гарантий в целях реализации лизинговых проектов (бюджет развития Российской Федерации), в том числе с участием фирм-нерезидентов;
* предоставление инвестиционных кредитов для реализации лизинговых проектов;
* предоставление банкам и другим кредитным учреждениям в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, освобождения от уплаты налога на прибыль, получаемую ими от предоставления кредитов субъектам лизинга, на срок не менее чем три года для реализации договора лизинга;
* предоставление в законодательном порядке налоговых и кредитных льгот лизинговым компаниям (фирмам) в целях создания благоприятных экономических условий для их деятельности;
* создание, развитие, формирование и совершенствование нормативно-правовой базы, обеспечивающей защиту правовых и имущественных интересов участников лизинговой деятельности;
* предоставление лизингополучателям, ведущим переработку или заготовку сельскохозяйственной продукции, права осуществлять лизинговые платежи поставками продукции на условиях, предусмотренных договорами лизинга;
* отнесение при осуществлении лизинговых операций в агропромышленном комплексе к предмету лизинга племенных животных;
* создание фонда государственных гарантий по экспорту при осуществлении международного лизинга отечественных машин и оборудования.

 Среди вышеуказанных мер поддержки предусмотрена возможность банкам и другим кредитным учреждениям в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, освобождения от уплаты налога на прибыль, получаемую ими от предоставления кредитов субъектам лизинга, на срок не менее чем три года для реализации договора лизинга.

 Однако данная норма Закона о лизинге неприменима по следующим причинам:

 1)обязанности по уплате налогов возлагаются на налогоплательщиков законодательством о налогах и сборах, которое состоит из НК РФ и принятых в соответствии с ним федеральных законов (п. 1 ст. 1, ст. 2 НК РФ);

 2)Закон о лизинге не является составной частью законодательства о налогах и сборах, что указано в преамбуле этого Закона;

 3)гл. 25 НК РФ не содержит указанной льготы (ст. 251 НК РФ).

2.3. Документооборот по лизинговым сделкам.

 Как уже отмечалось ранее, лизинговая сделка проходит в три этапа:

* первый — приобретение имущества с целью передачи его во временное владение и пользование;
* второй — непосредственное пользование лизинговым имуществом лизингополучателем;
* третий — возврат лизингодателю имущества по окончании договора лизинга или передача в собственность лизингополучателю указанного имущества при условии выкупа его в течение срока действия договора.

 Каждый этап лизинговой сделки оформляется документально.

 Так, на первом этапе оформление приобретения предмета лизинга с целью передачи его во временное владение и пользование зависит от условий договора.

 Если договором предусматривается, что поставщика выбрал лизингодатель, то приобретение предмета лизинга оформляется в следующем порядке.

 В соответствии со ст. 9 Закона о бухгалтерском учете все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами, служащими первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет. При этом согласно пп. "е", "ж" п. 2 ст. 9 Закона о бухгалтерском учете первичные учетные документы должны приниматься к учету, только если они содержат обязательные реквизиты, в том числе и личные подписи должностных лиц, ответственных за совершение хозяйственных операций и правильность их оформления. Первичный учетный документ должен быть составлен в момент совершения операции, а если это не представляется возможным, то непосредственно после ее окончания (п. 4 ст. 9 Закона о бухгалтерском учете).

 Первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации.

 В соответствии с Альбомом унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций,[[3]](#footnote-3)1 для оформления продажи (отпуска) товарно-материальных ценностей сторонней организации применяется товарная накладная по форме ТОРГ-12.

 Если в качестве предмета лизинга выступает имущество, ранее учтенное у продавца в качестве основных средств, то в соответствии с постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств" прием-передача объекта между организациями для включения в состав основных средств для организации-получателя или выбытия его из состава основных средств для организации-сдатчика оформляется общими документами:

* по форме № ОС-1 — для объекта основных средств (кроме зданий, сооружений);
* по форме № ОС-la — для зданий, сооружений;
* по форме № ОС-16 — для групп объектов основных средств (кроме зданий, сооружений).

 Форма № ОС-1 обязательно заполняется и лизингодателем, и лизингополучателем в момент включения объектов в состав основных средств и их ввода в эксплуатацию.

 К накладным или актам обязательно прилагается техническая документация, относящаяся к данному объекту.

 Предмет лизинга, за исключением недвижимых объектов, при продаже подлежит транспортировке.

 Требование об обязательном наличии ТТН при заключении договора перевозки содержится также в п. 2 ст. 785 ГК РФ.

 При перевозках железнодорожным транспортом применяется железнодорожная квитанция, в соответствии с п. 1.3 Правил заполнения перевозочных документов . на перевозку грузов железнодорожным транспортом, утвержденных Приказом , МПС России от 18.06.2003 № 39.

 При авиаперевозках применяется грузовая накладная в соответствии со ст. 105 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ. Порядок ее оформления приведен в п. 5.4 Правил перевозки пассажиров, багажа и грузов на воздушных линиях Союза ССР.

 В подтверждение приема груза для перевозки перевозчик проставляет календарный штемпель в транспортной накладной и выдает грузоотправителю квитанцию о приеме груза (п. 3 ст. 69 КВВТ).

 Если договором предусматривается, что поставщика выбрал лизингополучатель, то приобретение предмета лизинга может оформляться трехсторонним актом. Его форма не предусмотрена в альбомах унифицированных форм. Следовательно, первичный документ должен быть утвержден в учетной политике лизингодателя с обязательным указанием реквизитов, приведенных в п. 2 ст. 9 Закона о бухгалтерском учете.

 В течение второго этапа лизинговой сделки при непосредственном пользовании лизинговым имуществом лизингополучателем начисление лизинговых платежей оформляется на основании расчета лизинговых платежей, который является неотъемлемой частью договора лизинга.

 Однако иногда чиновники настаивают на необходимости оформлять ежемесячно акт приема-сдачи услуги на том основании, что сдача имущества в аренду является оказанием услуг.

 Услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности (п. 5 ст. 38 НК РФ).

 В Письме ФНС России от 05.09.2005 № 02-1-07/81 "О подтверждении хозяйственных операций первичными учетными документами" отмечается: если договаривающимися сторонами заключен договор аренды (лизинга) и подписан акт приема-передачи имущества, являющегося предметом аренды (лизинга), то из этого вытекает, что услуга реализуется (потребляется) сторонами договора, и, следовательно, у организаций есть основание для включения в состав налоговой базы по налогу на прибыль сумм доходов от реализации такой услуги (арендодатель, лизингодатель) и расходов в связи с потреблением услуги (арендатор, лизингополучатель).

 Такие основания возникают у организаций независимо от подписания акта приема-передачи услуги, тем более что требование об обязательном составлении актов приема-передачи услуг в виде аренды (лизинга) ни гл. 25 НК РФ, ни законодательством о бухгалтерском учете не предусмотрено.

 Составлять или не составлять ежемесячный акт на сумму лизинговых платежей — налогоплательщик решает самостоятельно, в зависимости от его готовности оспаривать свою правоту в судебном порядке.

 Если лизингодатель является организацией — плательщиком НДС, то сумма лизингового платежа содержит налог на добавленную стоимость. Следовательно, согласно ст. 169 НК РФ, лизингодатель ежемесячно выставляет лизингополуча-телю счета-фактуры и предъявляет к уплате суммы НДС со стоимости услуг по договору лизинга, оказанных в текущем месяце, не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим, оформляет счет-фактуру на сумму лизингового платежа.[[4]](#footnote-4)1

На третьем этапе лизинговой сделки производится либо возврат лизингодателю имущества по окончании договора лизинга, либо передача в собственность лизингополучателю указанного имущества при условии выкупа его в течение срока действия договора.

 Возврат лизингодателю имущества по окончании договора лизинга оформляется актом приема-передачи предмета лизинга, который не является унифицированной формой. Форма акта приема-передачи может быть утверждена соглашением сторон в договоре лизинга. Если стороны не утвердили форму акта, то его форма должна быть утверждена приказом об учетной политике лизингополучателя в соответствии со ст. 9 Закона о бухгалтерском учете.

 Если по окончании договора лизинга производится передача в собственность предмета лизинга, то документирование хозяйственной операции зависит от того, на чьем балансе учитывался предмет лизинга.

 Если предмет лизинга учитывался на балансе лизингодателя, то его передача лизингополучателю оформляется актом приема-передачи. В данном случае уместно применить унифицированную форму № ОС-1, однако возможно применение и акта в свободной форме при условии утверждения его формы в приказе об учетной политике лизингодателя.

Если предмет лизинга учитывался на балансе лизингополучателя, то фактическая передача объекта не производится, происходит передача прав собственности. Поэтому, как правило, в данном случае стороны оформляют бухгалтерские справки, а факт передачи прав собственности оформляют актом приема-передачи в свободной форме. В альбомах унифицированных форм не предусмотрены первичные учетные документы, которые необходимо использовать при оформлении передачи имущества, являющегося предметом лизинга.

Первичный документ должен быть утвержден учетной политикой лизингодателя или лизингополучателя с обязательным указанием реквизитов, приведенных в п. 2 ст. 9 Закона о бухгалтерском учете.

Порядок документального оформления лизинговых операций представлен в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование операции | Первичный документ |
| 1 | 2 |
| Приобретение предмета лизинга лизингодателем |
| Вариант 1. Поставщик выбран лизингополучателем (п. 2 ст. 10 Закона о лизинге) | Трехсторонний акт <\*> (поставщик — лизингодатель — лизингополучатель), ТТН |
| Вариант 2. Поставщика определил Лизингодатель  | Накладная (например, ТОРГ-12, ТТН), форма N ОС-1 |
| Постановка на учет на балансе лизингодателя и лизингополучателя | Форма № ОС-1 (ОС-la, ОС-16), ОС-6 |
| Передача предмета в лизинг ивозврат предмета по окончании договора | Акт приема-передачи, ТТН |
| Начисление лизинговых платежей | Расчет лизинговых платежей |
| Начисление амортизации стороной, на балансе которой учитывается предмет лизинга | Ведомость начисления амортизации |
| НДС по лизинговым платежам и выкупной стоимости | Счет-фактура  |

2.4. Договор аренды (лизинга).

Сдача имущества в аренду является оказанием услуг. Договаривающимися сторонами заключается договор аренды (лизинга) и подписывается акт приема-передачи имущества, являющегося предметом аренды (лизинга). Эти документы являются необходимыми для подтверждения, что услуга реализуется (потребляется) сторонами договора. ^

 Минфин РФ в письме[[5]](#footnote-5)1 «О подтверждении хозяйственных операций первичными учетными документами» указывает, что при наличии вышеуказанных документов у организаций есть основание для включения в состав налоговой базы по налогу на прибыль сумм доходов от реализации такой услуги (арендодатель, лизингодатель) и расходов в связи с потреблением услуги (арендатор, лизингополучатель). Данные основания возникают у организаций вне зависимости от подписания акта приема-передачи услуги, тем более что требование об обязательном составлении актов приема-передачи услуг в виде аренды (лизинга) ни гл. 25 «Налог на прибыль организаций» НК РФ, ни законодательством о бухгалтерском учете не предусмотрено.

 Если основное средство числится на балансе лизингодателя, то при его передаче лизингополучателю возникает следующая ситуация.

 В настоящее время в альбомах унифицированных форм не предусмотрена форма первичных документов, которую необходимо использовать при оформлении передачи имущества, являющегося предметом лизинга, лизингополучателю от лизингодателя. В связи с этим для оформления передачи имущества в лизинг организация-лизингополучатель может составить документ (например, акт) в произвольной форме, но который должен содержать обязательные реквизиты, установленные п. 2 ст. 9 Федерального закона[[6]](#footnote-6).

 Если передача предмета лизинга лизингополучателю происходит, когда по договору лизинга имущество учитывается на балансе лизингополучателя или когда по завершении срока аренды лизингополучатель выкупает лизинговое имущество, то в любом из этим случаев лизингополучатель и лизингодатель оформляют акт приемки-передачи (формы № ОС-1, ОС-la, ОС-16). Унифицированный формы данных документов утверждены постановлением Госкомстата РФ от 21 января 2003 г. № 7 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств». Этот документ составляется в двух экземплярах — один остается у лизингополучателя, а второй передается лизингодателю. Аналогичное разъяснение высказано в письме Минфина РФ.

 Согласно положениям пункта 1 статьи ИНК РФ понятие «первичные учетные документы» следует определять в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. В соответствии со статьей 9 «Первичные учетные документы» Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами, которые являются первичными учетными документами.

 Первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, а документы, форма которых не предусмотрена в этих альбомах, должны содержать следующие обязательные реквизиты: наименование документа, дату составления документа, наименование организации, от имени которой составлен документ, содержание хозяйственной операции, измерители хозяйственной операции в натуральном и денежном выражении, наименование должностей лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и правильность ее оформления, личные подписи указанных лиц.

 Первичные учетные документы, составленные с учетом вышеизложенных требований, являются подтверждающими документами для налогового учета прибыли организаций.

 При этом статья 313 Кодекса содержит норму, согласно которой налоговые и иные органы не вправе устанавливать для налогоплательщиков обязательные формы документов налогового учета.

 Обязательные требования к форме и условиям договора лизинга.

 Договор финансовой аренды (лизинга) рассматривается в ГК РФ в качестве отдельного вида договора аренды (имущественного найма), поэтому его регулирование строится по известной схеме: при отсутствии в соответствующем параграфе специальных правил, регламентирующих какой-либо из видов гражданско-правового договора (в данном случае — договор лизинга), подлежат применению общие положения о соответствующем типе гражданско-правового договора (в данном случае — договора аренды).

 Поэтому договор финансовой аренды (лизинга) за пределами норм, сосредоточенных в § 6 главы 34 ГК РФ, регулируется общими положениями об аренде (§ 1 главы 34 ГК РФ). Тем самым достигается полное и комплексное регулирование договора финансовой аренды (лизинга).

 Основные требования к форме и содержанию договора лизинга установлены в ст. 15 Закона № 164-ФЗ. Договор лизинга независимо от срока должен быть заключен в письменной форме. При этом не важно, на какой срок заключен договор и что является его предметом — движимое или недвижимое имущество (п. 1 ст. 15 Закона № 164-ФЗ).

 Квалифицируется данный договор в качестве договора лизинга при наличии условия о необходимости приобретения предмета лизинга лизингодателем и передачи этого предмета лизингополучателю.

 Договор лизинга предполагает участие в его исполнении наряду с лизингодателем и лизингополучателем третьих лиц. Они привлекаются к его исполнению путем заключения соответствующих договоров — так называемые обязательные или сопутствующие договоры (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге). К обязательным договорам относится договор купли-продажи, который заключается между лизингодателем и продавцом лизингового имущества. При этом продавца имущества может выбрать как лизингополучатель, так и лизингодатель в зависимости от условий договора.

 Если ответственность за вы бор продавца лежит на лизингополучателе, то лизингодатель не отвечает перед ним за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем. В частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом лизингополучатель имеет права и несет обязанности, предусмотренные ГК РФ для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако лизингополучатель не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия лизингодателя. В отношениях, с продавцом лизингополучатель (арендатор) и лизингодатель (арендодатель) выступают как солидарные кредиторы (ст. 670 ГК РФ).

 Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

 В соответствии со ст. 667 ГК РФ, при заключении договора купли-продажи лизингодатель обязан уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу. Если лизингодатель этого не сделал, то заключенный договор не признается договором лизинга.[[7]](#footnote-7)1

 Договор купли-продажи считается обязательным договором, который, по общему правилу, заключается лизингодателем по указанию лизингополучателя с определенным продавцом и в отношении определенного имущества. В этом случае лизингодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем.

 Действия сторон по фактическому осуществлению сделки свидетельствуют о наличии между ними арендных отношений с правом выкупа арендованного имущества, которые регулируются § 1 гл. 34 ГК РФ.

 Непризнание договора лизинговым не влечет недействительность договора купли-продажи, но влияет на установление ответственности продавца перед лизингополучателем за исполнение этого договора (ст. 670 ГК РФ). Без этого условия для продавца договор купли-продажи должен квалифицироваться как договор с исполнением третьему лицу, по которому ответственность наступает, как правило, только перед покупателем. При выполнении требования ст. 667 ГК РФ договор купли-продажи приобретает признаки, свойственные договорам в пользу третьего лица (ст. 430 ГК РФ). В отношениях с продавцом арендатор и арендодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 326 ГК РФ).

 В соответствии со ст. 670 ГК РФ лизингополучатель (арендатор) вправе предъявить непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и арендодателем, в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом арендатор имеет права и обязанности, предусмотренные ГК РФ для покупателя, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя.

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

 Другой вид договоров, участвующих в лизинговых отношениях, — это сопутствующие договоры, к которым относятся договоры о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и др. Возврат средств, затраченных лизингодателем на приобретение оборудования и передачу его в лизинг, может обеспечиваться гарантией банка либо залогом товарно-материальных ценностей и другого имущества, находящегося в собственности лизингополучателя либо третьего лица. В качестве обеспечения по договору лизинга могут быть приняты гарантии страховой компаний, третьего лица либо органа исполнительной власти.

 Также лизингодатель вправе для привлечения средств заключить кредитный договор и договор о залоге предмета лизинга.

2.5. Формы договора лизинга.

 Действующим российским законодательством в части форм лизинга предусматривается только внутренний и международный лизинг (ст. 7 Закона № 164-ФЗ). В принципе, внутренний и международный лизинг можно было рассмотреть как определенные виды лизинга, однако авторы их выделили отдельно и назвали формами лизинга, так как, в отличие от других видов лизинга, эти предусмотрены законодательно. При этом в законе они упоминаются именно как формы лизинга.

 Критерием для отнесения операции лизинга к той или иной форме служит принадлежность лизингодателя и (или) лизингополучателя к резидентам или нерезидентам Российской Федерации. При осуществлении внутреннего лизинга участники лизинговой сделки являются резидентами Российской Федерации. Если лизингодатель либо лизингополучатель является нерезидентом Российской Федерации, то данная форма называется международным лизингом. Национальная принадлежность продавца как субъекта операции лизинга значения в данном случае не имеет.

 В случае осуществления договора внутреннего лизинга отношения сторон регулируются нормами российского законодательства (ГК РФ, Законом № 164-ФЗ, договорными условиями).

 По отношению к международным сделкам следует применять нормы международных договоров и национального российского законодательства, договорные условия, обычаи делового оборота, включенные в свод обычаев, а также типовые руководства и принципы международных коммерческих договоров. Например, использовать положения Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, принятой в мае 1988 г. в Оттаве (Оттавская конвенция).

 При заключении и в процессе исполнения договора финансовой аренды сторонам принадлежит право выбора применимого к их отношениям права, от которого зависит не только решение спорных вопросов, но и определение материальных условий сделки.

 Примерная форма

 Договор № 1 о финансовой аренде (лизинге)

 (Предмет лизинга учитывается на балансе лизингополучателя без права его выкупа)

 г. Москва " " 200\_ г.

 ООО "...", далее именуемое Лизингодатель, в лице Генерального директора ..., действующего на основании Устава, с одной стороны, и 000 "...", далее именуемое Лизингополучатель, в лице Генерального директора ..., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

 1. Предмет Договора

 1.1. По настоящему Договору Лизингодатель обязуется приобрести ... (наименование предмета лизинга) у ООО "...", находящегося по адресу ..., и передать имущество Лизингополучателю во временное пользование.

 1.2. Предмет лизинга будет учитываться в течение срока действия Договора на балансе Лизингополучателя.

 2. Права и обязанности Лизингодателя и Лизингополучателя

 2.1. Права и обязанности Лизингополучателя:

 2.1.1. Лизингополучатель обязан вносить лизинговые платежи Лизингодателю
в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором. При просрочке платежей, предусмотренных в п. 3 настоящего Договора, Лизингополучатель обязан уплатить Лизингодателю пени в размере ... процента в день от невыплаченной суммы.

2.1.2. Лизингополучатель обязан нести все расходы по текущему ремонту, вызванные регулярным использованием арендованного имущества.

 2.1.3 Лизингополучатель осуществляет ежемесячное начисление амортизации в своем учете. Для целей налогообложения прибыли при начислении амортизации можно применить специальный коэффициент, но не более 3.

 2.1.4. Лизингополучатель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом арендованного имущества, происшедшие после передачи ему имущества в лизинг. Утрата предмета лизинга

или утрата предметом лизинга своих функций по вине Лизингополучателя не освобождает Лизингополучателя от обязательств по Договору лизинга.

 2.1.5. Лизингополучатель имеет право:

* принять предмет лизинга в порядке, установленном Договором;
* производить оплату лизинговых платежей согласно условиям Договора;
* представить лизингодателю информацию о своем финансовом положении;
* по окончании срока действия Договора возвратить предмет лизинга;
* осуществлять техническое обслуживание лизингового оборудования, обеспечивать его сохранность, а также капитальный и текущий ремонт за свой счет.

 2.2. Права и обязанности Лизингодателя:

 2.2.1. Лизингодатель обязан передать Лизингополучателю все имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в исправном состоянии в течение пяти дней после дня подписания Договора.

 2.2.2. Лизингодатель имеет право:

* проверять состояние арендованного имущества, инспектировать условия его эксплуатации;
* контролировать соблюдение лизингополучателем условий Договора лизинга и других сопутствующих договоров (займа, залога, гарантии, поручительства);
* осуществлять финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в части, относящейся к предмету лизинга, а также направлять лизингополучателю письменные запросы о предоставлении всей необходимой информации;
* изъять предмет лизинга при нарушении лизингополучателем условий Договора;
* взыскать средства со счета лизингополучателя в бесспорном порядке в случае просрочки перечисления лизинговых платежей более двух раз подряд.

 3. Плата за пользование предметом лизинга

 3.1. Лизинговые платежи за пользование предметом лизинга вносятся не позднее 10-го числа каждого месяца в размере ... руб. в месяц.

 Лизинговые платежи не включают выкупную стоимость имущества.

 Сумма начисленной амортизации включается в лизинговый платеж.

 3.2.Размер лизинговых платежей стороны могут пересматривать не чаще одного раза в три месяца.

 3.3Все платежи по настоящему Договору производятся Лизингополучателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Лизингодателя, если иное не определяется в соглашениях между Лизингодателем и Лизингополучателем.

 3.4.Стороны по желанию ежеквартально составляют Акт сверки расчетов по Договору. Акт составляется Лизингодателем, подписывается им и направляется Лизингополучателю.

 При согласии с Актом Лизингополучатель подписывает его, при несогласии — Стороны принимают меры к устранению разногласий.

 4. Срок действия Договора и права Сторон по истечении срока действия Договора

 4.1. Настоящий Договор заключен сроком на ...месяцев. Договор вступает в силу с момента подписания Акта о приеме-передаче оборудования. Акт должен

быть подписан Сторонами в течение 30 дней со дня заключения настоящего Договора.

 4.2. По истечении срока действия настоящего Договора он может быть продлен путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

 5. Право собственности на предмет лизинга.

 5.1.Лизингодатель сохраняет право собственности на все имущество, которое составляет предмет лизинга, предусмотренный п. 1.1 настоящего Договора, в течение срока действия настоящего Договора.

 5.2.При ликвидации или реорганизации Лизингополучателя Лизингодатель вправе требовать возвращения предмета лизинга.

 6. Страхование предмета лизинга

 6.1. На предмет утраты (гибели) или повреждения предмета лизинга стороны заключили Договор имущественного страхования на период с момента поставки имущества продавцом до окончания действия данного Договора лизинга. Страхователем по Договору №... со страховой компанией "..." является Лизингополучатель, выгодоприобретателем — Лизингодатель.

 7. Сублизинг

 7.1. При передаче имущества в сублизинг обязательным является согласие Лизингодателя в письменной форме.

 8. Форс-мажор

 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

 К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые участник не может оказать влияния и за возникновение которых он не несет ответственности (землетрясение, наводнение, пожар).

 8.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоя тельств в письменной форме, причем по требованию другой стороны должен быть представлен удостоверяющий документ. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, оценку их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору и на срок исполнения обязательств.

 9. Прочие условия

 9.1.Настоящий Договор может быть изменен или дополнен по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде и подписанному представителями Сторон.

 9.2.Обо всех изменениях адреса или банковских реквизитов Стороны Договора обязаны в десятидневный срок уведомить об этом друг друга.

 9.3.Стороны будут стремиться разрешать любые споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, путем переговоров. При недостижении взаимоприемлемого решения споры разрешаются арбитражным судом.

 9.4.Лизингополучатель не вправе уступить свои права по Договору без согласия Лизингодателя.

 9.5.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

 10. Реквизиты и подписи сторон 10.1. Лизингодатель 10.2. Лизингополучатель

М.П. М.П.

2.6. Существенные условия договора лизинга.

 Существенным условием договора лизинга на основании п. 3 ст. 15 Закона № 164-ФЗ является условие о предмете лизинга. Поэтому в договоре лизинга должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга.

 Обычно по договору лизинга лизингодатель обязуется приобрести у конкретного продавца в собственность установленное имущество для того, чтобы передать его за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях в качестве предмета лизинга лизингополучателю, выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга (п. 4 ст. 15 Закона № 164-ФЗ).

 Как правило, имущество, которое является предметом лизинга, лизингодатель обязан предоставить в состоянии, соответствующем условиям договора лизинга и назначению данного имущества (п. 1 ст. 17 Закона № 164-ФЗ).

 Предмет лизинга.

 Если ответственность за выбор продавца лежит на лизингодателе, то лизингополучатель вправе по своему выбору предъявить требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и лизингодателю, которые несут солидарную ответственность.

 Договор с продавцом (поставщиком) имущества заключает от своего имени лизингодатель. При заключении договора купли-продажи лизингодатель обязан уведомить продавца о том, что имущество будет передано по договору лизинга определенному лицу (ст. 667 ГК РФ).

 Существенным условием договора лизинга является указание данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга (п. 3 ст. 15 Закона о лизинге). Без таких данных договор лизинга не считается заключенным. Это подтверждается арбитражной практикой. Например, ФАС Волго-Вятского округа в Постановлении [[8]](#footnote-8)1 признал договор лизинга незаключенным вследствие того, что сторонами в договоре не конкретизировано имущество, передаваемое в лизинг, не выделены его идентифицирующие признаки и не приложены документы с указанием параметров передаваемого имущества, таким образом, не согласован объект финансовой аренды.

 Предметом договора лизинга (аренды) могут быть только индивидуально определенные вещи, т.е. вещи, обладающие такими признаками, по которым их можно отличить от других таких же вещей (исключением из данного положения является лизинг предприятия). Вещь, передаваемая в лизинг (в аренду), должна быть незаменимой, поскольку по окончании договора возврату подлежит та же вещь. Степень индивидуализации предмета лизинга (аренды) зависит от его природы.

 Если в лизинг приобретается оборудование, то для его идентификации необходимо в договоре лизинга указать наименование завода-изготовителя, тип и марку оборудования. При аренде автомобиля такими сведениями являются: марка автомобиля и государственный номер, год выпуска, цвет, номер кузова, номер двигателя и др. (указанные в свидетельстве о регистрации транспортного средства).

 В договоре лизинга (аренды) здания такими данными являются: точный адрес (место нахождения) объекта лизинга (аренды), этажность, общая площадь всех

основных и вспомогательных помещений и каждого в отдельности, его кадастровый номер, поэтажный план. План здания может быть утвержден БТИ, а может составляться самим лизингодателем. При этом организация несет риски, связанные с расхождениями между планом здания (помещения), заверенным БТИ, и планом, приложенным к договору.

 Если в лизинг (аренду) передается только часть здания, то в договоре также указывается местоположение этих помещений (крыло, этаж, номер комнаты и т.д.). Лучше всего приложить к договору аренды экспликацию технического паспорта, в которой есть подробные характеристики (площадь, расположение комнат, количество окон и дверей и т.д.).

 Если в лизинг сдается предприятие как имущественный комплекс, то в договоре нужно указать не только точный адрес предприятия, а указать вышеназванные сведения по всем зданиям и сооружениям, находящимся на его территории. (Так, в Постановлении ФАС Московского округа от 05.04.2002 № КГ-А41/1813-02 не был определен объект аренды, так как был указан только адрес объекта.)

 Срок действия договора лизинга

 Срок действия договора лизинга также является его существенным условием. Срок действия договора устанавливается сторонами самостоятельно, так как ни в ГК РФ, ни в Законе о лизинге не установлены конкретные минимальный и максимальный сроки договора. Однако п. 3 ст. 610 ГК РФ предусмотрено, что законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки для отдельных видов аренды.

 Как показывает практика, договор лизинга заключается на срок, равный сроку полной амортизации имущества, передаваемого в лизинг. Это позволяет лизингодателю гарантированно возместить свои расходы и получить прибыль от лизинговых операций. Договор лизинга также может предусматривать право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга (данное положение закреплено в п. 7 ст. 15 Закона о лизинге).

 Договором лизинга определяются также размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей. Статьей 28 Закона о лизинге определено, что под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

 Размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще чем один раз в три месяца, если иное не предусмотрено договором лизинга.

 Статьей 17 Закона о лизинге установлен порядок приемки предмета лизинга лизингополучателем, в соответствии с которым лизингодатель обязан предоставить лизингополучателю имущество, являющееся предметом лизинга, в состоянии, соответствующем условиям договора лизинга и назначению данного имущества.

 Предмет лизинга передается в лизинг вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами (техническим паспортом и др.), если иное не предусмотрено договором лизинга.

 Лизингополучатель за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга и обеспечивает его сохранность, а также осуществляет все виды ремонтов предмета лизинга, если иное не установлено договором лизинга (ст. 17 Закона о лизинге).

 В процессе эксплуатации предмета лизинга лизингополучатель может произвести улучшения указанного предмета. При этом улучшения могут быть отделимыми и неотделимыми. Неотделимыми называются такие улучшения имущества, которые не могут быть отделены от этого имущества без ущерба для него.

 По истечении срока действия договора лизинга лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга.

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

 Договором может быть предусмотрено взыскание убытков с лизингополучателя в полной сумме сверх неустойки в случае несвоевременного возврата предмета лизинга лизингодателю, или иной порядок взыскания убытков и неустойки.

 В соответствии со ст. 11 Закона о лизинге предмет лизинга является собственностью лизингодателя, а лизингополучателю передается во временное владение и пользование независимо от того, на чьем балансе учитывается предмет лизинга.

 У лизингодателя остается лишь право распоряжения имуществом, которое предполагает право изъять предмет лизинга из владения и пользования лизингополучателя в случаях и порядке, которые предусмотрены договором лизинга согласно п. п. 2, 3 ст. 11 Закона о лизинге. Перечень таких условий оговаривается сторонами заранее — при заключении договора (п. 6 ст. 15 Закона о лизинге). В противном случае вопрос о правомерности изъятия имущества у лизингополучателя будет решаться в судебном порядке.

 По окончании договора предмет лизинга либо возвращается лизингодателю, либо переходит в собственность лизингополучателя (п. 1 ст. 19 Закона о лизинге). Если происходит переход права собственности на предмет лизинга по окончании договора лизинга, то лизингополучатель продолжает распоряжаться предметом лизинга, и между сторонами на основании п. 5 ст. 15 Закона о лизинге заключается договор купли-продажи, по которому лизингополучатель приобретает право собственности на имущество. Даже при наличии обязанности выкупа лизингового имущества в договоре лизинга необходимо заключение договора купли-продажи, т.е. предполагается согласованность условий купли-продажи в самом договоре лизинга. Согласование условий купли-продажи необходимо, потому что отношения лизинга по существу являются арендой и не могут регулировать переход права собственности.

 Переход права собственности на предмет лизинга

 Как правило, право собственности на лизинговое имущество признается перешедшим к лизингополучателю только после соблюдения следующих условий:

* полной оплаты лизинговых платежей;
* совершения соглашения о передаче в собственность предмета лизинга;
* постановки лизингового имущества на баланс лизингополучателя.

 Согласно п. 3 ст. 11 Закона о лизинге лизингодатель имеет право изъять предмет

лизинга у лизингополучателя, если последний нарушит определенные условия договора.

 Перечень таких условий может быть оговорен сторонами при заключении договора. Так, в соответствии с п. 6 ст. 15 Закона о лизинге в договоре могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и изъятию предмета лизинга. В случае отсутствия в договоре условий, при которых возможно изъятие имущества и досрочное прекращение действия договора, вопрос о правомерности изъятия имущества у лизингополучателя решается в судебном порядке. При этом досрочное расторжение договора может быть инициировано как лизингодателем, так и лизингополучателем.

 Расторжение договора лизинга

 Лизинговый договор может быть расторгнут досрочно по инициативе лизингодателя в следующих случаях:

* лизингополучатель использует предмет лизинга с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (п. 1 ст. 619);
* лизингополучатель существенно ухудшает имущество (п. 2 ст. 619 ГК РФ);
* лизинговый платеж перечислен с нарушением установленного срока более двух раз подряд (п. 3 ст. 619 ГК РФ);
* лизингополучатель не делает капитальный ремонт имущества при условии, что эта обязанность возложена договором на него (п. 4 ст. 619 ГК РФ).

 Лизингодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

 Лизингополучатель может досрочно расторгнуть договор лизинга через суд в одностороннем порядке при несоблюдении следующих условий:

* предмет лизинга получен без технических принадлежностей и относящихся к нему документов (п. 2 ст. 611 ГК РФ);
* лизингодатель не предоставил имущество в срок или препятствовал его использованию (п. 3 ст. 611, п. 1 ст. 620, п. 2 ст. 668 ГК РФ);
* при получении имущества обнаружены недостатки (п. п. 2, 4 ст. 620 ГК РФ);
* лизингодатель не делает капитальный ремонт имущества, при условии, что это является его обязанностью по условиям договора (п. 3 ст. 620 ГК РФ);
* лизингодатель не предупредил арендатора о правах третьих лиц на переданное в лизинг имущество (ст. 613 ГК РФ). Например, переданное лизингополучателю имущество находится в залоге.

 Общими случаями, при которых договор можно расторгнуть по требованию любой из сторон, являются:

* существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (ст. 451 ГК РФ). При этом изменения обстоятельств признаются существенными, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это предвидеть, они бы вообще не заключили этот договор или заключили бы его на совершенно других условиях. Решение о прекращении договора по этому основанию остается за судом. Причем, в суд может обратиться любая из сторон сделки (п. 3 ст. 451 ГК РФ);
* имеют место обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства);
* имеется согласие лизингодателя;
* этими же сторонами заключен новый договор.

 При досрочном расторжении договора лизингополучатель обязан вернуть предмет лизинга и возместить убытки лизингодателю.

 Право собственности на предмет лизинга предоставляет лизингодателю право уступить третьему лицу полностью или частично свои права по договору лизинга. При этом лизингодатель обязан предупредить лизингополучателя о всех правах . третьих лиц на предмет лизинга. Данное право содержится в ст. 18 Закона о лизинге и в ст. 613 ГК РФ. Лизингодатель также имеет право на использование предмета лизинга в качестве залога. Заложить предмет лизинга можно только с целью привлечения денежных средств для приобретения этого имущества в будущем по условиям договора лизинга.

 Право собственности на предмет лизинга позволяет при обращении взыскания третьих лиц на имущество лизингодателя удовлетворить взыскание и на предмет лизинга, но в этом случае удовлетворяются не только права на предмет лизинга, ной переходят обязанности, определенные в договоре лизинга, к приобретателю прав.

 По обязательствам лизингополучателя, даже в тех случаях, когда предмет лизинга зарегистрирован на имя лизингополучателя, не может быть обращено взыскание третьего лица на предмет лизинга.

 Место передачи предмета лизинга

 В договоре лизинга также может быть указано место передачи предмета лизинга. Статьей 668 ГК РФ предусмотрено, что имущество, являющееся предметом договора лизинга, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. По соглашению сторон в договоре может быть указано иное место передачи имущества, например, место нахождения структурного подразделения лизингополучателя. При отсутствии в договоре конкретного адреса поставки имущество должно быть доставлено по месту нахождения лизингополучателя, т.е. по месту его государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 54 ГК РФ, по адресу, указанному в учредительных документах организации. При этом никаких претензий к продавцу предъявить нельзя.

 Лизингополучатель может требовать расторжения договора в соответствии со ст. 668 ГК РФ, если предмет лизинга не передан ему в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок.

 Такая возможность предоставляется, если продавца выбирал лизингодатель (п. 2 ст. 22 Закона о лизинге), что подтверждается арбитражной практикой. Так, арбитражный суд в Постановлении ФАС Московского округа [[9]](#footnote-9)1 сделал вывод о правомерности заявленных лизингополучателем требований к лизингодателю и удовлетворил его требование о расторжении договора лизинга.

2.7. Основные права и обязанности по договору лизинга.

 В договоре лизинга должны быть четко прописаны основные обязанности лизингополучателя, которые установлены п. 5 ст. 15 Закона № 164-ФЗ. Изложим их подробнее:

* лизингополучатель обязан принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;
* главной обязанностью лизингополучателя по договору выступает обязанность выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;
* по окончании срока действия договора лизинга лизингополучатель обязан возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено указанным договором, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи;

• выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

 К их числу относятся обязанность внесения авансового платежа либо залогового денежного депозита, обязанность заключить договор страхования предмета лизинга в пользу лизингодателя.

 Под лизинговыми платежами понимается общая сумма, выплачиваемая лизингополучателем лизингодателю за предоставленное ему право пользоваться имуществом — предметом лизинга. Лизинговые платежи уплачиваются в виде отдельных взносов.

 При заключении договора стороны устанавливают общую сумму лизинговых платежей, форму, метод начисления, периодичность и суммы уплаты взносов, а также способы их уплаты.

 Договор лизинга также может предусматривать право лизингополучателя продлить срок лизинга с сохранением или изменением условий договора лизинга (п. 7 ст. 15 № 164-ФЗ).

 Права

 Права лизингодателя

 Права и обязанности сторон, вступающих в отношения по договору лизинга, определены параграфом 6 гл. 34 ГК РФ и Законом о лизинге.

 В соответствии с Законом о лизинге, ГК РФ и договором лизингодатель имеет право:

1. собственности на предмет лизинга;
2. контроля соблюдения лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров (займа, залога, гарантии, поручительства);
3. осуществления финансового контроля за деятельностью лизингополучателя в части, относящейся к предмету лизинга, а также направлять лизингополучателю письменные запросы о предоставлении всей необходимой информации;
4. инспектирования на месте состояния и условий эксплуатации имущества;
5. изъятия предмета лизинга при нарушении лизингополучателем условий договора;
6. взыскания средств со счета лизингополучателя в бесспорном порядке в случае просрочки перечисления лизинговых платежей более двух раз подряд;
7. требования внесения платежей за время просрочки, если по условиям договора лизингополучатель несвоевременно возвратил лизинговое имущество;
8. переуступки полностью или частично своих прав по договору лизинга третьему лицу без согласия лизингополучателя, но с уведомлением его об этом;
9. страхования своих предпринимательских рисков по договору лизинга;

10) использования предмета лизинга в качестве залога, если иное не предусмотрено договором;

11) заявления о прекращении действия договора.

 Права лизингополучателя

 В свою очередь, лизингополучатель имеет право:

1. выбирать продавца (поставщика) имущества;
2. в случае нарушения срока поставки потребовать расторжения договора лизинга и возмещения убытков;
3. передавать предмет лизинга в сублизинг с письменного согласия лизингодателя;
4. пользоваться гарантийным обслуживанием предмета лизинга;
5. требовать при приемке предмета лизинга устранения дефектов либо замены предмета лизинга;
6. требовать расторжения договора купли-продажи;
7. перевезти предмет лизинга в другое место с разрешения собственника (лизингодателя). Произвести реконструкцию имущества с письменного разрешения собственника (лизингодателя);
8. досрочно выплатить лизинговые платежи и получить предмет лизинга в собственность. Предъявлять претензии по поводу предмета лизинга непосредственно продавцу (после подписания приемо-сдаточного акта) по качеству, срокам поставки, комплектности и др.;
9. требовать от лизингодателя исполнения им обязательств по договору лизинга, а при неисполнении — возмещения убытков;

10) получать возмещение стоимости неотделимых улучшений предмета лизинга, если они произведены с согласия лизингодателя и в договоре не предусмотрено иное.

 Что касается обязательств по договору лизинга, то в обязанности лизингодателя входят:

1. покупка предмета лизинга и уведомление поставщика о цели такого приобретения;
2. устранение выявленных недостатков лизингового имущества;
3. оплата стоимости предмета лизинга в установленные сроки;
4. передача предмета лизинга лизингополучателю на условиях договора лизинга;
5. передача лизингополучателю права требования к продавцу;
6. гарантирование лизингополучателю права пользования и владения предметом лизинга;
7. страхование объекта лизинга, если это предусмотрено условиями договора лизинга;
8. несение риска несостоятельности продавца и несоответствия предмета лизинга целям его использования при выборе им продавца (поставщика) и предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором;
9. передача права владения и пользования предметом лизинга лизингополучателю в полном объеме;

10) заключение договора купли-продажи на согласованных с лизингополучателем условиях (в случае выкупа лизингополучателем предмета лизинга).

 Обязанности

 Лизингополучатель обязан:

1. принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном договором лизинга;
2. принять предмет лизинга в порядке, установленном договором;
3. производить оплату лизинговых платежей согласно условиям договора;
4. использовать имущество по назначению в предпринимательских целях;
5. осуществлять техническое обслуживание лизингового оборудования, обеспечивать его сохранность, а также капитальный и текущий ремонт за свой счет;
6. представить лизингополучателю информацию о своем финансовом положении;
7. обеспечить в любое удобное для лизингодателя время возможность входа сотрудников на территорию и в помещение, где установлено имущество, для проверки состояния и условий эксплуатации;
8. принять на себя все риски после получения предмета лизинга;
9. застраховать предмет лизинга за свой счет, если иное не предусмотрено договором;
10. своевременно информировать лизингодателя об изменении своего местонахождения и юридического адреса;
11. согласовать с продавцом (поставщиком) все технико-экономические характеристики предмета лизинга;
12. по окончании срока действия договора возвратить предмет лизинга или приобрести его в собственность на основании договора купли-продажи.

 В соответствии с договором лизинга участники лизинга вправе предусмотреть иной порядок в отношении ремонта лизингового имущества. По соглашению сторон договора решается вопрос о страховании предмета лизинга, определяется момент перехода рисков его случайного повреждения, а также на чьем балансе будет учитываться лизинговое имущество.

 Сопутствующие договоры

 Для выполнения своих обязательств стороны договора заключают сопутствующие договоры (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге). К сопутствующим договорам относятся договоры займа, залога, гарантии, поручительства и иные. Сопутствующие договоры не являются обязательными и заключаются по решению сторон. Например, лизингодатель может заключить кредитный договор с целью привлечения денежных средства, лизингополучатель, в свою очередь, может заключить договор поручительства с целью обеспечения обязательств по возврату имущества и уплаты лизинговых платежей. В Законе о лизинге отсутствует перечень сопутствующих договоров, которые могут заключать стороны договора. Это означает, что они могут заключать любые договоры, которые, по их мнению, будут способствовать реализации договора лизинга.

 Из сопутствующих договоров стоит выделить договоры страхования. При лизинге их может быть несколько. Так, например, в соответствии со ст. 21 Закона о лизинге предмет лизинга может быть застрахован от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения с момента поставки имущества продавцом и до момента окончания срока действия договора лизинга, если иное не предусмотрено договором. Стороны, выступающие в качестве страхователя и выгодоприобретателя, а также период страхования предмета лизинга' определяются соглашением сторон в договоре лизинга.

 Согласно ст. 22 Закона о лизинге ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель, если иное не предусмотрено договором лизинга. В связи с этим лизингополучатель вправе застраховать в соответствии с п. 4 ст. 21 Закона о лизинге риск своей ответственности за нарушение договора лизинга в пользу лизингодателя.

 На основании п. 3 ст. 21 Закона о лизинге лизингополучатель в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, должен застраховать свою ответственность за выполнение обязательств, возникающих вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в процессе пользования лизинговым имуществом. В частности, такая обязанность возникает у лизингополучателя, если предметом лизинга являются автотранспортные средства.

 Согласно п. 2 ст. 21 Закона о лизинге страхование предпринимательских (финансовых) рисков осуществляется только по соглашению сторон договора лизинга и не является обязательным.

 Статья 22 Закона о лизинге предусматривает порядок распределения рисков между сторонами в соответствии с соглашением сторон в договоре лизинга. Так, ответственность за сохранность предмета лизинга от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, преждевременной поломкой, ошибкой, допущенной при его монтаже или эксплуатации, и иные имущественные риски с момента фактической приемки предмета лизинга несет лизингополучатель.

 На сторону договора лизинга, которая выбрала продавца предмета лизинга, могут быть возложены договором риски невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки, а также риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета по договору лизинга.

 Регистрация договора в государственных органах

 Согласно ст. 20 Закона о лизинге в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, права на имущество, которое передается в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации.

 Если предметом договора лизинга является недвижимость, то в соответствии со ст. 26 Федерального закона [[10]](#footnote-10)1"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" договор подлежит государственной регистрации, если срок договора свыше одного года.

 К имуществу, такому, как авиационная техника, морские и другие суда, другое имущество, предъявляются специальные требования законодательством Российской Федерации к его собственнику, которые распространяются на лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению.

 Так, регистрация прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты производится в порядке, установленном Правилами государственной регистрации судов, утвержденными Приказом Минтранса России; Правилами регистрации судов рыбопромыслового флота и прав на них в морских рыбных портах, утвержденными Приказом Госкомрыболовства России от 31.01.2001 № 30; Правилами регистрации судов и прав на них в морских торговых портах, утвержденными Приказом Минтранса России.

 Что касается государственной регистрации транспортных средств, то порядок их регистрации определен Правилами регистрации автомототранспортных средств и прицепов к ним в ГИБДД МВД России, утвержденными Приказом МВД России от 27.01.2003 № 59 "О порядке регистрации транспортных средств" (далее — Правила).

 В силу п. 52 Правил транспортные средства, приобретенные на основании договора лизинга, по письменному соглашению сторон регистрируются на лизингодателя или лизингополучателя. Возможность временной регистрации автотранспортных средств на лизингополучателя предусмотрена п. 52.2 Правил.

 Регистрация транспортного средства на лизингополучателя согласно п. 108 Правил может осуществляться, если объект лизинга:

* не зарегистрирован на лизингодателя;
* зарегистрирован на лизингодателя, но имеется письменное соглашение сторон о его временной регистрации на лизингодателя.

 Регистрация предметов лизинга осуществляется в случаях, предусмотренных законодательством, согласно ст. 19 Закона о лизинге.

 Предметы лизинга, подлежащие регистрации в государственных органах, регистрируются по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя (п. 2 ст. 20 Закона о лизинге). Следовательно, и выбор организации для постановки на учет в налоговом органе по месту нахождения лизингового имущества осуществляется на основании решения, принятого по взаимному согласию между лизингодателем и лизингополучателем. На учет ставится та организация, на имя которой выдано свидетельство о его регистрации.

 В отдельных случаях лизинговая сделка подлежит регистрации в Комитете Российской Федерации по финансовому мониторингу (КФМ России). Так, в соответствии с Федеральным законом [[11]](#footnote-11)1"0 противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" лизинговые компании, как и другие финансовые организации, работающие с денежными ресурсами, обязаны предоставлять в КФМ России информацию обо всех операциях с денежными средствами или иным имуществом, если суммы, на которые они совершаются, равны или превышают 600 000 руб. либо равны сумме в иностранной валюте, эквивалентной 600 000 руб., или превышают ее.

 Порядок постановки на учет в КФМ России лизинговых компаний определен постановлением Правительства РФ от 18.01.2003 № 28 (Приложение 37).

 Приказом КФМ России утверждено Положение "О согласовании правил внутреннего контроля организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы". Правила внутреннего контроля лизинговых компаний разрабатываются с учетом Рекомендаций, утвержденных распоряжением Правительства РФ, и подлежат согласованию в КФМ России.

 Дополнительные услуги

 В соответствии с п. 2 ст. 7 Закона о лизинге сторонами договора могут оказываться дополнительные услуги и проводиться дополнительные работы.

 Дополнительные услуги (работы) — услуги (работы) любого рода, оказанные лизингодателем как до начала пользования, так и в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем и непосредственно связанные с реализацией договора лизинга.

 Перечень, объем и стоимость дополнительных услуг (работ) определяются соглашением сторон.

 К дополнительным услугам и работам, в частности, могут относиться:

* приобретение у третьих лиц прав на интеллектуальную собственность (ноу-хау, лицензионных прав, прав на товарные знаки, марки, программное обеспечение и других);
* приобретение у третьих лиц товарно-материальных ценностей, необходимых в период проведения монтажных (шефмонтажных) и пусконаладочных работ;
* осуществление монтажных (шефмонтажных) и пусконаладочных работ в отношении предмета лизинга, обучение персонала;
* послегарантийное обслуживание и ремонт предмета лизинга;
* подготовка производственных площадей и коммуникаций, услуги по проведению работ, связанных с установкой (монтажом) предмета лизинга;
* другие работы и услуги, без оказания которых невозможно использовать предмет лизинга.

 Снижение рисков недополучения лизинговых платежей, своевременного возврата предмета лизинга и неэффективного использования основных средств достигается также возможностью контролировать деятельность лизингополучателе.

 В соответствии со ст. 37 Закона о лизинге лизингодатель имеет право контролировать соблюдение лизингополучателем условий договора лизинга и других сопутствующих договоров. Цели и порядок инспектирования должны специально оговариваться в договоре лизинга и других сопутствующих договорах. При этом лизингополучатель обязан обеспечить лизингодателю беспрепятственный доступ к финансовым документам и предмету лизинга.

 В соответствии со ст. 38 Закона о лизинге лизингодатель имеет право осуществлять финансовый контроль за деятельностью лизингополучателя в части, относящейся к предмету лизинга, формированием финансовых результатов деятельности лизингополучателя и выполнением лизингополучателем обязательств по договору лизинга.

 Договором лизинга должны быть предусмотрены цели проведения финансового контроля и порядок его проведения. В соответствии с п. 3 ст. 38 Закона о лизинге лизингодатель имеет право направлять лизингополучателю в письменной форме запросы о предоставлении информации, необходимой для осуществления финансового контроля, а лизингополучатель обязан удовлетворять такие запросы.

 Договором устанавливается порядок балансового учета предмета лизинга. Предмет лизинга, переданный лизингополучателю по договору финансового лизинга, учитывается либо на балансе лизингодателя, либо на балансе лизингополучателя по соглашению сторон. Данная норма прописана в п. 1 ст. 31 Закона о лизинге. От условий балансового учета лизингового имущества зависит бухгалтерский и налоговый учет лизинговых операций у лизингодателя и лизингополучателя.

2.8. Прекращение договора.

Заметим, что Закон о лизинге прямо говорит лишь о праве лизингодателя требовать досрочного расторжения договора в одностороннем порядке (п. 2 ст. 13 Закона 164-ФЗ). Однако условия, при которых договор лизинга прекращает действовать по инициативе лизингодателя, не указаны. Расторгнуть договор в одностороннем порядке можно только через суд (п. 2 ст. 450 ГК РФ) в случае, если будут существенно нарушены условия договора.

 Нарушение обязательств и условий договора в законе рассматривается в качестве основания для досрочного прекращения договора лизинга и изъятия предмета лизинга по требованию одной стороны.

 Так, согласно п. 6 ст. 15 № 164-ФЗ договором лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорными и очевидными нарушениями обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и, как следствие, изъятию предмета лизинга. Бесспорное и очевидное нарушение обязательства в указанном законе рассматривается в качестве основания для досрочного прекращения договора лизинга по требованию одной стороны и изъятия предмета лизинга.

 На практике установление перечня таких обстоятельств в договоре отдано на усмотрение сторон, если речь идет о конкретных случаях существенного нарушения условий всякого договора лизинга и характеру взаимоотношений конкретных сторон (п. 2 ст. 450,619 ГК РФ). Такие нарушения не дают оснований для применения к стороне внесудебных мер воздействия. Исключение составляет только бесспорное взыскание задолженности по лизинговым платежам, но при этом речь не идет об одностороннем прекращении договора и изъятии предмета лизинга. Такие обстоятельства, вне зависимости от того, предусмотрены они договором либо нет, дают право на обращение в суд с требованием расторгнуть договор, изъять предмет лизинга и возместить причиненные убытки. Наличие таких обстоятельств в тексте договора избавляет сторону от необходимости доказывать факт существенности допущенного нарушения, поскольку стороны заранее согласились считать его бесспорным и очевидным нарушением, влекущим за собой досрочное прекращение договора и изъятие предмета лизинга.

 Закон предусматривает такие условия для договоров аренды, но лизинг является одной из ее разновидностей (ст. 625 ГК РФ). Поэтому для досрочного расторжения договора аренды по инициативе лизингодателя необходимы следующее основания:

* лизингополучатель использует имущество не по назначению (п. 3 ст. 615 ГК РФ, п. 1 ст. 619 ГК РФ) или существенно ухудшает имущество (п. 2 ст. 619 ГК РФ);
* лизинговый платеж перечислен с нарушением установленного срока более двух раз подряд (п. 3 ст. 619 ГК РФ);
* лизингополучатель не делает капитальный ремонт имущества при условии, что это его обязанность (п. 4 ст. 619 ГК РФ).

ГК РФ дает возможность и лизингополучателю досрочно расторгнуть договор лизинга через суд в одностороннем порядке, если:

* имущество получено без технических принадлежностей и относящихся к нему документов (п. 2 ст. 611 ГК РФ); лизингодатель не предоставил имущество в срок или препятствовал его использованию (п. 3 ст. 611 ПС РФ, п. 1 ст. 620 ГК РФ, п. 2 ст. 668 ГК РФ);
* при получении имущества обнаружены недостатки (п. 2, 4 ст. 620 ГК РФ);
* лизингодатель не делает капитальный ремонт имущества, хотя это является его обязанностью (п. 3 ст. 620 ГК РФ);
* лизингодатель не предупредил арендатора о правах третьих лиц на переданное в лизинг имущество (ст. 613 ГК РФ). Например, переданное лизингополучателю имущество находится в залоге.

 Но, в принципе, согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ любой договор можно расторгнуть по соглашению между сторонами, если иное не предусмотрено в ГК РФ, других законах или в самом договоре. Закон о лизинге также не запрещает такой вариант прекращения обязательств. Поэтому, если такое условие прописано в договоре, вполне можно обойтись без суда.

Избежать судебных тяжб можно, даже если в договоре нет условия о его досрочном расторжении. Главное — наличие обоюдного желания сторон. Если оно есть, лизингодатель и лизингополучатель могут разорвать отношения в любое время.

Для этого нужно лишь заключить соответствующее соглашение, которое послужит основанием для отражения в бухгалтерском и налоговом учете возврата имущества лизингодателю. Поэтому в соглашении о расторжении договора нужно указать дату прекращения лизинга, порядок и условия возврата лизингового имущества, решение о неуплаченных лизинговых платежах.

2.9. Субъекты лизинга.

 Субъекты лизинга являются прямыми (непосредственными) участниками лизинговых отношений. Косвенными участниками лизинговой сделки являются банки, кредитующие лизингодателя и выступающие гарантами в сделках, страховые компании, посредники, лизинговые брокеры. По российскому законодательству такие косвенные участники не признаются субъектами лизинга.

 По закону субъектами лизинга признаются (ст. 4 Закона № 164-ФЗ):

• лизингодатель — физическое или юридическое лицо, которое за счет при влеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;

* лизингополучатель — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;
* продавец имущества — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

 Любой из субъектов лизинга может быть как резидентом, так и нерезидентом Российской Федерации.

 Участниками лизинговых отношений могут быть как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели. Однако в большинстве случаев лизинговую деятельность в Российской Федерации осуществляют лизинговые компании и фирмы.

 Лизинговые компании (фирмы) представляют собой коммерческие организации (резиденты и нерезиденты Российской Федерации), выполняющие в соответствии с российским законодательством и со своими учредительными документами функции лизингодателей. Под лизинговой компанией — нерезидентом Российской Федерации понимается иностранное юридическое лицо, осуществляющее лизинговую деятельность на территории Российской Федерации.

 При этом учредителями лизинговых компаний (фирм) также могут быть юридические, физические лица (резиденты или нерезиденты Российской Федерации).

 Для осуществления своей деятельности лизинговые компании имеют право привлекать инвестиционные средства юридических и (или) физических лиц, являющихся как резидентами, так и нерезидентами Российской Федерации (п. 4 ст. 5 Закона № 164-ФЗ).

 В лизинговой сделке взаимоотношения между субъектами лизинга строятся по следующей схеме:

 1)потенциальный лизингополучатель, заинтересованный в получении конкретных видов имущества (недвижимости, оборудования, техники), самостоятельно на основе имеющейся у него информации, опыта, рекомендаций, результатов предварительно достигнутых соглашений подбирает располагающего этим имуществом поставщика;

1. участие лизингодателя включает следующие действия: проверка соответствия цены, которую согласовал лизингополучатель, текущему рыночному уровню;
2. передача купленного имущества лизингополучателю во временное пользование на оговоренных в договоре лизинга условиях.

Заключение.

Финансовая аренда (лизинг) является важным источником долгосрочного и среднесрочного финансирования для предприятий во многих странах, независимо от их величины или уровня развития. Механизм лизинга обеспечивает дополнительный приток денежных средств в производственный сектор, способствуя таким образом увеличению внутреннего производства, росту продаж основных активов и развитию финансовых механизмов, доступных российским предприятиям.

 Существующая в России законодательная база лизинга относительно хорошо развита и включает в себя Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О лизинге» и Конвенцию о международном финансовом лизинге. В 2002г. произошли коренные изменения в налоговой системе России. Вступила в действие гл. 25 НК РФ, регулирующая порядок взимания налога на прибыль организаций, в которой сохранен благоприятный режим налогообложения и как следствие - экономические преимущества лизинговых сделок.

 Лизинг как механизм альтернативного финансирования может сыграть чрезвычайно важную роль в выполнении стратегической задачи, стоящей перед российской экономикой, - задачи переоснащения основных фондов промышленных предприятий.

 Таким образом, можно утверждать, что лизинг на сегодняшний день является одним из немногих способов долго- и среднесрочного финансирования, доступных российским предприятиям. В ближайшем будущем в России неизбежно будет наблюдаться рост объемов лизинговых операций.

 Основными препятствиями для развития лизинга в России являются:

- низкая доступность долгосрочного финансирования, высокие ставки и короткие сроки кредитования. Развитие российского лизинга сдерживают несколько факторов макроуровня. При сохраняющейся в России банковской практике, когда краткосрочные кредиты выгоднее средне- и долгосрочных, получение ссуды на три-четыре года (оптимальный срок погашения кредита на закупку техники лизинговой компанией) весьма проблематично. Улучшение в данном случае зависит от состояния всей российской экономики и от развития банковской системы. Необходимо принятие налогового законодательства, предоставляющего льготы банкам, которые бы покрывали их риски, связанные с долгосрочным кредитованием;

* уровень знаний о лизинге потенциальных лизингополучателей. Лизинговая отрасль в России еще относительно невелика, и это частично является причиной того, что механизм и преимущества лизинговой сделки не совсем понятны потенциальным лизингополучателям. Именно поэтому основной задачей структур, поддерживающих развитие лизинга в России, является организация обучающих программ и семинаров по всей России;
* неразвитость инфраструктуры лизингового рынка. Инфраструктура, способствующая развитию лизинга в России, должна включать в себя более широкую сеть лизинговых компаний, специализированных консалтинговых фирм и соответствующую систему информационного обеспечения лизинговых услуг. Неразвитость инфраструктуры (сложившихся механизмов финансирования, расчетов, минимизации рисков, эффективных маркетинговых и сбытовых структур и т.п.) предъявляет нереально высокие требования к руководителям и служащим лизинговых компаний;
* развитие системы гарантий, что позволило бы избежать 100-процентного залога при лизинге (например, страхование);
* отсутствие значительного стартового капитала для лизинговой компании, которая приобретает оборудование за полную стоимость;

 Преодоление данных факторов является совместной задачей как государственных институтов, так и непосредственно лизингового сектора.

 По моему мнению, для государства при сложившейся экономической ситуации острой необходимости в оживлении инвестиционной активности проблема развития лизинга приобретает особое значение. Этот финансовый инструмент способствует мобилизации финансовых средств для инвестиционной деятельности, обеспечивает посредством своего механизма гарантированное использование инвестиционных ресурсов на цели переоснащения производства. Государство, поощряя лизинговую деятельность и используя для этого, например, налоговые льготы, может существенно уменьшить бюджетные ассигнования на финансирование инвестиций, содействовать развитию товарного производства и сферы услуг, повышению экспортного потенциала, сокращению оттока частного российского капитала на Запад, созданию дополнительных рабочих мест, особенно в сфере малого предпринимательства, решению других насущных социально-экономических проблем.

 Таким образом, можно сделать вывод, что быстрое и широкое распространение лизинга в деловой практике обусловлено, с одной стороны, выгодами и преимуществами его применения участниками хозяйственного оборота, а с другой - поощрением его развития государством, рассматривающим лизинг как эффективное средство стимулирования научно-технического прогресса и развития национальной экономики. Все это делает лизинг инструментом интенсивного развития российской экономики и повышения ее конкурентоспособности на мировом рынке. России необходимо учитывать международный опыт, опыт развитых стран Запада, чтобы не допустить их ошибок и сделать так, чтобы такое явление, как фиктивный лизинг, в нашей стране себя не проявило. Конечно, это труднодостижимая цель - взять от лизинга «все хорошее», оставив негативные моменты лизинга «за бортом». Но эта цель актуальна для России, учитывая склонность российских предпринимателей к поиску возможностей обхождения налоговых законов. В случае ее достижения можно с полной уверенностью сказать, что лизинг в нашей стране постепенно будет наращивать свои обороты и играть все более весомую роль в экономике России.

Список используемой литературы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Официальный текст с изменениями и дополнениями на 1 мая 2005года.-М.: Издательство Эксмо, 2005.-480с. - ( Российское законодательство).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации ( части 1 и 2 ): По состоянию на 1 декабря 2005г. ( включая изменения, вступившие в силу с 1 января 2006г.) Новосибирск: Сибирское университетское издательство, 2005.-681с.- ( кодексы и законы России).
3. Закон ст.10 № 164-ФЗ « Права и обязанности участников договора лизинга».
4. Федеральный закон ст.15 № 164-ФЗ « Договор лизинга».
5. Федеральный закон от 29 октября 1998 года № 164-ФЗ « О финансовой аренде (лизинге)».

Учебная литература:

1. Гражданское право: учебник/ С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В, Мурзин; под общей редакцией С.С. Алексеева. - М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2008.- 480с.
2. Кабатова Е.В./ учебник. Лизинг: правовое регулирование, практика. - М.: ИНФРА-М, 2002.-204с.
3. Агапов А.В./ учебник. Государственное регулирование сельскохозяйственного производства с помощью лизинга.- М.: норма, 2004.- 240с.
4. Красева Т.А./ учебник. Основы лизинга. - М.: Издательский центр « Академия», 2005.- 720с.
5. Философова Е.В./ учебник. Лизинг: Учебное пособие. Москва. 2006.- 350с.

Периодические издания:

1. Карпов А.В. Механизм осуществления сделки финансового лизинга. / А.В. Карпов// Бухгалтер и закон. – 2003. - №4. – с. 5-11.
2. Новиков С. Лизинг. Правовое регулирование. Налоговый учет, НДС и бухгалтерский учет. / С. Новиков // Хозяйство и право. – 2005. - №5 – с. 82-93.
3. Ширяева Г. Лизинг: сущность, проблемы и перспективы развития в России. / Г. Ширяева// экономика и управление. – 2006. - № 2. – с. 97-100.
4. Ендовицкий Д. А. Лизинг в РФ: состояние и тенденции развития. / Д. А. Ендовицкий // финансы. – 2004. - № 11. – с. 19-22.
5. Российская газета. / Правовое регулирование лизинга в России // Всё о лизинге. Разработка темы, детальный аналитический обзор и практические рекомендации генерального директора ООО « ИНТЕР АУДИТ» , члена Аудиторской палаты России Ж.А. Морозовой. – 2008. - № 2. – с. 30-55.
1. П. 7 СТ. 3 Закона № 164-ФЗ. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 ст. 10 Закона № 164-ФЗ «Права и обязанности участников договора лизинга». [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Постановление Госкомстата России от 25.12.1988 №132. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Письмо МНС России от 21.05.2001. №ВГ-6-03/404, Минфина России от 08.02.2005. № 03-04- 11/21. [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Минфин РФ в письме от 5 сентября 2005г. № 02-1-07/81. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 21 ноября 1996г. № 129-ФЗ « О бухгалтерском учете». [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Постановление ФАС Дальневосточного округа от 3 апреля 2001г.№ 03-А37/01-1/442. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 ФАС Волго-Вятского округа в Постановлении от 03.06.2004. № А17-254\15\3. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Постановление ФАС Московского округа от 20.01.2005, 13.01.2005 № КГ-А40/12254-04. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Федеральный закон ст. 26 от 21.07.1997 № 122-ФЗ. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ. [↑](#footnote-ref-11)