**Содержание**

Введение

Глава 1. Лизинг как особая форма договора аренды

1.1 Понятие и виды лизинга

1.2 Содержание договора лизинга

1.3 Правовое регулирование лизинговых отношений

Глава 2. Проблема регулирования лизинговой деятельности

2.1 Лизинг как форма прикрытия договора купли-продажи

2.2 Использование возвратного лизинга

Заключение

Список литературы

# Введение

Первым правовым актом, посвященным лизингу, в Российской Федерации явился Указ Президента РФ от 17.09.1994 N 1929 "О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности". Как следовало из его преамбулы, он был принят в целях поддержки и развития малого и среднего предпринимательства, дальнейшего развития частного бизнеса, повышения эффективности предпринимательской деятельности в сфере производства.

Действительно, роль лизинга в решении сложнейших экономических задач – повышении эффективности предпринимательской деятельности в сфере производства, повышение инвестиционной активности и заинтересованности кредитных учреждений и организаций к финансированию новейших технологий в производстве на основе их целевого использования и гарантий возвратности, - трудно переоценить. К тому же мировая практика свидетельствует о том, что лизинг является одним из наиболее эффективных и экономически целесообразных способах финансирования деятельности предприятий.

С учетом этого Правительству РФ было поручено разработать и утвердить Временное положение о лизинге, предусмотрев в нем определения:

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

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

Особая роль в данном Указе отводилась укреплению рыночных отношений в сельском хозяйстве и развитию фермерских хозяйств, для чего Правительство РФ должно было оказать содействие в создании экспериментальных акционерных лизинговых компаний в Центральном регионе Российской Федерации.

Во исполнение Указа было принято Постановление Правительства РФ от 29.06.1995 N 633 "О развитии лизинга в инвестиционной деятельности", которым утверждено Временное положение о лизинге. Минсельхоз России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации подготовил и представил в 1995 г. в Правительство РФ предложения о создании в Центральном регионе Российской Федерации экспериментальных лизинговых компаний, специализирующихся на операциях с оборудованием для агропромышленного производства.

В 1996 г. принята часть вторая Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), параграф 6 гл. 34 которой регулирует финансовую аренду (лизинг). А затем, раскрывая его положение, в 1998 г. был принят Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" (далее - Закон о лизинге), посредством которого и по сей день осуществляется правовое регулирование лизинговой деятельности.

Одновременно с реформированием гражданского законодательства и на его основе вносятся изменения в Налоговый кодекс РФ, определившие льготное налогообложение по лизинговым операциям (в сравнении с другими формами финансирования), а также разрешившие использовать по лизинговому имуществу ускоренные методы амортизации с коэффициентом 3, что позволило многим предприятиям оттянуть выплату налога на прибыль на более поздний срок.

Однако созданные в конце прошлого десятилетия эти нормативные акты явились по существу лишь первым шагом к созданию специального механизма регулирующего такой сложный правовой институт как лизинг, а потому содержали не мало существенных ошибок.

Примечательно, что проводившийся в начале 2010 года опрос, проведенный Госкомстатом России, показал, что 54,2% от общего числа опрошенных организаций одним из главных отрицательно влияющих на деятельность организаций в области финансового лизинга факторов считают несовершенство нормативно-правового регулирования лизинговой деятельности.

Таким образом, совершенствование правового регулирования является одной из предпосылок для развития лизинга.

В данной работе мы попытаемся определить основные проблемы в правовом регулировании лизинговых отношений. Для этого мы решим следующие задачи: определим содержание лизингового договора, определение лизингового имущества, субъектов лизинговых отношений и форм взаимоотношений между ними; выделим основные проблемы лизинга; дадим общий анализ решения данных проблем.

# Глава 1. ЛИЗИНГ КАК ОСОБАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

## 1.1 Понятие и виды лизинга

В современном российском законодательстве существуют различные подходы к определению лизинга. В Гражданском кодексе РФ (далее ГК РФ) он рассматривается как особый вид договора аренды, согласно которому арендодатель (его также называют лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Таким образом, содержанием данной статьи закреплены следующие принципы договора лизинга:

1. Наличие у арендодателя особой цели финансирования, которая выражается во вложении собственных средств в имущество, которое затем будет сдано в аренду. При этом очевидно, что само имущество приобретается лизингодателем не столько для осуществления своей предпринимательской деятельности (если конечно арендная деятельность не является согласно уставу лизингодателя основной), сколько с целью извлечения дополнительного дохода от сдачи в аренду этого имущества.

2. Приобретение лизингодателем имущества, передаваемого в лизинг, после заключения договора аренды, по выбору арендатора и у строго оговоренного им продавца. Таким образом, договор лизинга является взаимовыгодным договором аренды, т.к. арендатор имеет возможность самостоятельно произвести выбор арендуемого имущества, и, отсрочив на некоторое время платеж, получить его во владение для осуществления своей предпринимательской деятельности. Интересы же арендатора выражаются в том, что данное имущество хотя и приобретается за его средства, тем не менее впоследствии будет выкуплено арендатором, при чем за время пользования имуществом, последний заплатит оговоренные договором проценты. Если же в силу каких-либо причин, арендатор нарушит условия договора аренды, интересы лизингодателя будут защищены наличием у него в собственности имущества, на которое не нужно обращать взыскание, поскольку последние вплоть до момента выкупа будет находиться в его собственности.

3. Предоставление имущества по договору лизинга во владение и пользование арендатора. Которое проявляется в полномочии арендатора учесть полученное по договору лизинга имущества на счетах бухгалтерского учета. Предоставление имущества просто в пользование лишено смысла, поскольку лизингодатель не нуждается в сохранении владения предметом лизинга. Цель лизингодателя – получить прибыль за счет сдачи имущества в лизинг. Владение предметом лизинга в этом смысле может ему помешать, поскольку в ряде случаев предполагает несение определенных расходов.

4. Использование лизингополучателем переданного в лизинг имущества для предпринимательских целей. При чем такие цели должны преследовать обе стороны договора финансовой аренды.

5. Передача имущества на определенный срок. Согласно п. 4 ст. 15 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» каждый договор финансовой аренды обязан содержать указание продолжительности своего действия; возможность заключения договора лизинга на неопределенный срок исключается. Данное положение связано с тем обстоятельством, что лизинговая деятельность предполагает точный расчет размера лизинговых платежей в зависимости от срока договора. Следовательно, этот срок должен быть известен уже перед подписание договора лизинга. В противном случае лизинговая компания не только не сможет определить размер лизинговых и выкупных платежей, но и лишится способности проводить анализ своей ликвидности и платежеспособности, что вряд ли даст ей возможность привлекать средства третьих лиц.

6. Возможность выкупить предмет лизинга в собственность лизингополучателя путем уплаты лизинговых платежей, если это предусмотрено договором. Хотя другие виды арендных договоров также допускают возможность последующего выкупа имущества, воспользоваться этим правом арендатор может только после окончания договора аренда путем единовременной выплаты выкупной суммы. При заключении же договора лизинга, стороны сразу определяют размер выкупного платежа и включить его в размер лизинговых платежей. Т. е. в отличие от других видов договора аренды лизингополучатель может оттянуть для себя процесс приобретения имущества.

Все эти положения позволяют некоторым юристам трактовать договор финансовой аренды (лизинга) как двустороннюю сделку, неразрывно связанную с договором купли-продажи арендованного имущества. Арендодатель по договору лизинга возлагает исполнение части своих обязанностей на продавца по договору купли-продажи, при чем имеет место особый случай перепоручения исполнения, при котором перед кредитором (арендодателем) в силу прямого указания закона становится ответственным только исполнитель (продавец). В свою очередь, договор купли-продажи предстает перед нами как договор в пользу третьего лица – арендатора.

Однако данного подхода придерживаются далеко не все юристы. Широко распространена трактовка лизинга как многосторонней сделки (трехстороннего договора), в котором участвует продавец, лизингополучатель и лизингодатель, при чем каждый из них имеет свои права и несет свои обязанности. Этот подход нашел свое отражение и в Конвенции УНИДРУА (Оттавской) о международном финансовом лизинге 1988 г., к которой присоединилась и наша страна, а также и в ст. 2 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

Но, заметив, что отношения между арендодателем и арендатором, с одной стороны, и между продавцом и арендодателем, с другой, урегулированы таким образом, что участники этих договоров не имеют ни одного права или обязанности, которые принадлежали бы одновременно каждому из них, мы должны будем сделать вывод о том, что договор лизинга является основанием только двухсторонней сделки.

Правильность оценки договора финансовой аренды как двухстороннего договора подтверждает и тот факт, что участники лизинга не совершают общего (согласованного) волеизъявления, необходимого для заключения любого договора. Во всяком случае это касается продавца и получателя. К возникшим между ними отношениям нельзя применить установленные ГК РФ правила о заключении, изменении и расторжении договора, о признании их недействительными. Гражданское законодательство, вводя понятие обязательного и сопутствующего договоров (смотрите ниже), одновременно исключило трактовку лизинга в качестве едино, пусть и многосторонней сделки. Ведь согласно принципам гражданского законодательства ни один договор не может включать в свое содержание другие самостоятельные договора. Таким образом, лизинг можно определить как совокупность договоров с участием лизингодателя, лизингополучателя, продавца и иных лиц.

При этом различают несколько видов договоров лизинга. Правда, здесь необходимо заметить, что ни в одном правовом акте данные виды не выделяются. Исключением может быть только ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» в ст. 7 которого говорится о двух основных формах лизинга: внутреннем и международном лизинге.

При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами Российской Федерации, а при международном договоре одна из сторон лизинга не является резидентом Российской Федерации.

Особым видом договора является сублизинг, под которым подразумевается вид поднайма предмета лизинга, при котором лизингополучатель по договору лизинга передает третьим лицами (лизингополучателям по договору сублизинга) во владение и пользование за плату и на срок в соответствии с условиями договора сублизинга имущество, полученное ранее от лизингодателя по договору лизинга и составляющее предмет лизинга.

Разновидностью лизинговых сделок является возвратный лизинг. По сути, он представляет собой двухстороннюю лизинговую сделку. Особенностью подобного рода договоров лизинга является то, что лизингополучатель является одновременно и поставщиком лизингового имущества, другими словами, собственник оборудования продает его лизинговой компании и одновременно заключает с ней договор лизинга на это же оборудование в качестве лизингополучателя.

Преимущества такой сделки для первоначального собственника, а в последствии лизингополучателя имущества состоят в следующем: он может прибегнуть к услугам лизинговой компании в случаях, уже после покупки оборудования, когда стало очевидным, что отвлечение значительных средств из оборота на закупку этого имущества привело или может привести к ухудшению его финансового положения.

Наиболее сложным видом лизинговых операций является паевой лизинг или лизинг с дополнительным привлечением средств, так как он связан с многоканальным финансированием и используется для реализации дорогостоящих проектов. Отличительной чертой лизинга данного вида является то, что лизингодатель, покупая имущество, выплачивает из своих средств не всю его сумму, а только часть. Остальную сумму он берет в ссуду у одного или нескольких кредиторов. При этом лизинговая компания продолжает пользоваться всеми видами налоговых льгот, которые рассчитываются из полной стоимости имущества.

Лизинг помощь в продажах представляет собой осуществление сбыта имущества с использованием лизинга на основании специального соглашения, заключенного между поставщиком имущества и лизинговой компанией, которые могут быть заключены в различных формах.

При передаче имущества в сублизинг право требования к продавцу переходит к лизингополучателю по договору сублизинга. При этом передача имущества в сублизинг может осуществляться только в том случае, если на это есть письменное согласие лизингодателя по договору лизинга. Смысл данного правила состоит в том, что бы предоставить лицу, фактически использующему лизинговое имущество, право предъявлять претензии по качеству, комплектности, срокам и т.д. непосредственно к продавцу.

Существуют также подразделение договоров финансовой аренды исходя из их содержания. Так по этому признаку выделяют договоры мокрого (полного) лизинга и договоры чистого лизинга.

Если договор лизинга включает в себя условия оказания дополнительных услуг и проведения дополнительных работ – он считается договором мокрого лизинга, если же стороны лизинговых отношений не воспользуются предоставленным п. 2 ст. 7 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» - то договор будет считаться чистым лизингом. Отметим, что под дополнительными услугами и работами понимаются услуги и работы любого рода, оказанные лизингодателем как до начала пользования, так и в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем и непосредственно связанные с реализацией договора лизинга.

## 1.2 Содержание договора лизинга

При рассмотрении составных частей договора лизинга мы должны определить стороны данного договора, его предмет и содержание.

Сторонами договора лизинга выступают, как это видно из определения, лизингодатель и лизингополучатель, а также продавец. Долгое время в гражданском законодательстве РФ не были устранены противоречия, в определении круга, которые могут выступать в роли лизингодателя. Так п. 2. Указа Президента РФ «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» от 17 сентября 1994 г. установил, что в роли лизинга может выступать лизинговая компания, имеющая лицензию на сдачу имущества в лизинг. Спустя некоторое время постановлением Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633 было принято Временное положение о лизинге, п. 3 которого допускал возможность выступления в роли лизингодателя и индивидуальных предпринимателей. Однако поскольку данное положение противоречило указу Президента, в развитии которого оно было принято, данная возможность не была использована. Данное положение дел закрепило положение о лицензировании лизинговой деятельности, утвержденное постановлением Правительства РФ от 26 февраля 1996 г. № 167.

Лишь с принятием 29 октября 1998 г. ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» № 164-ФЗ положение дел для индивидуальных предпринимателей существенно изменилось. Ст. 4 данного закона определила, что лизингодатель – это физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе 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.

В роли лизинговых компаний может выступать только коммерческая организация любой организационно-правовой формы. Лизинговые компании – нерезиденты должны быть учреждены в своих странах в качестве юридических лиц – коммерческих организаций. Что касается нерезидентов – физических лиц, то они должны иметь право заниматься предпринимательской деятельностью согласно законодательству своей страны.

Лизинговые компании имеют право привлекать средства юридических и (или) физических лиц (как резидентов, так и не резидентов) для осуществления лизинговой деятельности в установленном законодательством РФ порядке. В настоящее время какой-либо специальный порядок привлечения средств лизинговыми компаниями отсутствует. Лизингодатели – физические лица правом привлекать денежные средства формально не наделены.

Лизингополучателем согласно договору может быть юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, или индивидуальный предприниматель, которые, в соответствии с договором лизинга, обязаны принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование.

Продавец – это физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга.

Помимо лизингодателя, лизингополучателя и продавца – обязательных участников лизинговых операций, в них могут быть задействованы и участники факультативные – кредитор и поручитель лизингодателя, подрядчики и лица, оказывающие возмездные услуги сторонам договора лизинга, а также иные лица. Поскольку деятельность факультативных участников лизинговых операций гражданским законодательством специально не регулировалась, мы можем сказать, что ее правовой основой выступают соответствующие положения ГК РФ.

Любой из субъектов лизинга может быть резидентом Российской Федерации или не резидентом Российской Федерации.

Предметом договора лизинга могут быть любые неупотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков других природных объектов. Следовательно, в лизинг может быть передано как движимое, так и недвижимое имущество, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, что является довольно нетипичным для договора аренды.

Предметом лизинга согласно ст. 3 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» не может быть имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения, за исключением продукции военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, ФЗ «О военно-техническом сотрудничестве Российской Федерации с иностранными государствами» от 19 июля 1998 года № 114-ФЗ в порядке, установленном Президентом РФ, и технологического оборудования иностранного производства, лизинг которой осуществляется в порядке, установленном Президентом РФ.

Содержание договора финансовой аренды отличается от содержания обычного договора аренды с точки зрения, прежде всего обязанностей арендодателя.

Арендодатель обязан:

1) приобрести в свою собственность избранное арендатором имущество у указанного им же продавца на основании договора купли-продажи.

Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду (лизинг) определенному лицу.

Договором может быть предусмотрено, что выбор имущества и его продавца производится арендодателем. В этом случае он также заключает договор купли-продажи;

2) обеспечить передачу арендованного имущества арендатору в состоянии, соответствующему условиям договора и назначению имущества. Если иное не предусмотрено лизинговым договором, имущество, являющееся предметом этого договора, передается продавцом непосредственно арендатору в месте нахождения последнего. Продавец осуществляет такую передачу в соответствии с заключенным им договором купли-продажи, что превращает последний в договор в пользу третьего лица – арендатора, который имеет право потребовать от продавца исполнения возложенных на него обязанностей. Впрочем, лизинговый договор может предусматривать правило о том, что вещь в лизинг будет передавать не продавец, а арендодатель. Тогда договор купли-продажи будет обычным.

Что же касается обязанностей арендодателя производить капитальный ремонт, предупреждать арендатора о правах третьих лиц на арендованное имущество и возместить стоимость согласованных с ним неотделимых улучшений, то они сохраняются в неизменном виде и регламентируются условиями лизингового договора.

Что касается обязанностей лизингополучателя, то в большинстве случаев они ни чем не отличаются от обязанностей арендаторов по другим видам договоров аренды. Так в соответствии с п. 5 ст. 15 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» по договору финансовой аренды лизингополучатель обязуется:

1) принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;

2) выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;

3) по окончанию срока действия договора лизинга возвратить предмет лизинга, если иное не предусмотрено указанным договором лизинга, или приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи.

Таким образом, лизинг в гражданском законодательстве не связан с постепенным приобретением арендатором в собственность арендованного имущества путем уплаты лизинговых платежей. Правом использования такой возможности лизингополучатель наделяется в момент заключения договора лизинга, но использовать ее может по своему желанию. Более того, согласно п. 6 Временного положения о лизинге общая сумма лизинговых платежей должна включать полную (или близкую к ней) стоимость арендованного имущества на момент заключения договора. Данное положение является наиболее логичным в связи с тем обстоятельством, что лизинговый платеж по договору лизинга зачастую является и выкупным платежом. В этом случае и арендодатель, и арендатор получают довольно значительный выигрыш по налогам.

4) важной обязанностью лизингополучателя является беспрепятственный допуск лизингодателя к предмету лизинга и финансовой информации с целью осуществления им инспектирования и контроля. Лизингодатель, соответственно, имеет право инспектирования и контроля за соблюдением условий договора лизинга и сопутствующих договоров с правом доступа к финансовым документам, затребования информации и т. п. Лизингополучатель должен создать все условия, необходимые для осуществления данного права. Цель и порядок осуществления инспектирования и контроля должны быть оговорены в договоре лизинга и сопутствующих договорах.

5) выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

Наиболее существенным отличием обязанности лизингополучателей от арендаторов по другим видам договоров аренды, является то обстоятельство что согласно ст. 669 ГК РФ на арендатора переходит риск случайной гибели и порчи имущества. Этот риск переходит на арендатора в момент передачи ему арендованного имущества, ели иное не предусмотрено договором лизинга. Таким образом, в период действия договора лизинга арендодатель, являясь собственником арендованного имущества, риска его случайной гибели или порчи не несет, что еще больше повышает обеспеченность сделанных им вложений. Впрочем, указанное правило может быть изменено путем внесения соответствующих статей в договор лизинга.

Поскольку договор лизинга тесно связан с договором купли-продажи, в соответствии с которым арендованное имущество передается арендатору, последний в соответствии со ст. 10 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные законодательством РФ и договором купли-продажи между продавцом и лизингодателем. При этом арендатор имеет права и несет обязанности, вытекающие из содержания договора купли-продажи, кроме обязанности оплатить приобретенное имущество. Однако арендатор не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия арендодателя. В противном случае права арендодателя как собственника имущества по договору лизинга стали бы не обеспеченными. В отношении с продавцом арендатор и лизингодатель выступают как солидарные кредиторы.

Следует учесть, что если иное не предусмотрено договором финансовой аренды, арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе. В последнем случае арендатор вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и арендодателю, которые несут солидарную ответственность.

Для выполнения своих обязательств по договору лизинга субъекты лизинга заключают обязательные и сопутствующие договоры. К первым из них относится договор купли-продажи, регулирующий отношения между лизингодателем и продавцом. Сопутствующие договоры включают договор о привлечении средств, договор залога, договор гарантии, договор поручительства и некоторые другие.

В договоре лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорным и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению действия договора лизинга и изъятию предмета лизинга.

## 1.3 Правовое регулирование лизинговых отношений

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации предмет лизинга, переданный во временное владение и пользование лизингополучателю, является собственностью лизингодателя и учитывается на счетах его бухгалтерского и налогового учета. При этом право владения и пользования имуществом все же с момента передачи имущества по договору лизинга лизингополучателю переходит в его полную собственность, если договором лизинга не предусмотрено иное.

Таким образом, за лизингодателем сохраняется только право распоряжение предметом лизинга, которое включает право изъять предмет лизинга из владения и пользования у лизингополучателя в случаях и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ или договором финансовой аренды.

Переданное по договору лизинга имущество должно соответствовать условиям договора лизинга и прямому назначению данного имущества. Это положение обеспечивается тем обстоятельством, что фактически выбор приобретаемого для передачи по договору лизинга имущества осуществляет лизингополучатель.

Предмет лизинга передается в лизинг вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами (техническим паспортом и другие) и в строго оговоренный договором финансовой аренды срок.

Техническое обслуживание предмета лизинга, обеспечение его сохранности, а также осуществление капитального и текущего ремонта, если иное не предусмотрено договором лизинга, осуществляет лизингополучатель. Данное обстоятельство объясняется тем фактом, что именно арендатор имущества вместе с имуществом получает в полном объеме и право его использования. Тем более, что согласно п. 4 ст. 17 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» при прекращении договора лизинга, не зависимо от причин, лизингополучатель обязан вернуть лизингодателю предмет лизинга в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или износа, обусловленного договором лизинга. Данное положение не касается договоров лизинга, предусматривающих последующий выкуп имущества.

В процессе пользованием имуществом у лизингополучателя может возникнуть потребность в его преобразовании. Однако после прекращения деятельности лизингового договора бывает необходимо определить – как возмещаются работы по улучшению предмета лизинга лизингополучателем. Ответ на данный вопрос дает ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» и бухгалтерские документы.

В соответствии с ними существуют три случая улучшений переданного в лизинг имущества:

1) если лизингополучатель с согласия в письменной форме лизингодателя произвел за счет собственных средств улучшения предмета лизинга, неотделимые без вреда для предмета лизинга, лизингополучатель имеет право после прекращения договора лизинга на возмещение стоимости таких улучшений, если иное не предусмотрено договором лизинга;

2) если же лизингополучатель произвел неотделимые улучшения без согласия в письменной форме лизингодателя за счет собственных средств предмета лизинга, и если иное не предусмотрено федеральным законодательством, то такие улучшения лизингодателю не возмещаются после прекращения договора;

3) произведенные лизингополучателем отделимые улучшения предмета лизинга являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Поскольку в соответствии с ГК РФ за лизингодателем сохраняется право распоряжения предметом лизинга, то он вправе уступить третьему лицу полностью или частично свои права по договору лизинга; использовать предмет лизинга в целях привлечения дополнительных денежных средств в качестве залога. Однако в этом случае лизингодатель обязан предупредить лизингополучателя о всех правах третьих лиц на предмет лизинга.

Переход права собственности на предмет лизинга регулируется ст. 19 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», которая постановила, что договором лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора лизинга или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон.

В случае если имущество, являющееся предметом договора аренды, не передано арендатору в указанный в этом договоре срок, а если такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Следует заметить, что законодательство РФ, определило, что в некоторых случаях права на имущество, передаваемое в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации. Такие жесткие требования, предъявляемые к собственнику имущества относятся на следующие категории имущества: авиационная техника, морские и другие суда, железнодорожный транспорт, оборудование повышенной опасности. Регистрация прав на данное имущество в государственных органах осуществляется по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя.

Если имущество регистрируется на имя лизингополучателя, в регистрационных документах обязательно указывается сведения о собственнике и владельце имущества. Однако, в случае расторжения договора и изъятия лизингодателем предмета лизинга по заявлению последнего государственные органы, осуществляющие регистрацию, обязаны аннулировать запись о владельце (пользователе).

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 лизинговым договором. Данное положение основано на содержании ст. 669 ГК РФ, в которой сказано, что риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества переходит к арендатору в момент передачи ему арендованного имущества.

Однако стоит оговориться, что далеко не все риски по арендованному имуществу несет арендатор. В соответствии с п. 2 ст. 22 риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи предмета лизинга и связанные с этим убытки несет сторона договора лизинга, которая выбрала продавца. Т. е. данный риск может нести как арендатор, так и лизингодатель.

Таким же образом распределяется и риск несоответствия предмета лизинга целям использования данного предмета по договору лизинга. Несение данного риска и связанных с этим убытков является обязанностью стороны, которая выбирала предмет лизинга.

Хотя стоит заметить, что поскольку нормы гражданского права, регулирующие финансовую аренды, в большинстве своем являются диспозитивными, лизингодатель и лизингополучатель вправе самостоятельно разработать и поместить в договор финансовой аренды положения о распределении между собой риска относительно передаваемого имущества.

Для возмещения ущербов связанных с возможным наступлением вышеперечисленных рисков, стороны договора лизинга могут использовать институт страхования. При этом следует различить обязательные и добровольные страхования по договору лизинга.

Срок страхования имущества определяется с учетом гражданского законодательства. Так п. 1 ст. 21 постановил, что страхование предмета лизинга от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения осуществляется с момента поставки имущества продавцом и До момента окончания срока действия договора лизинга, если иное не предусмотрено договором. При этом, стороны, выступающие в качестве страхователя и выгодоприобретателя, а также период страхования предмета лизинга определяются договором лизинга. Данный вид страхования является добровольным, т. е. стороны могут как применять данный инструмент защиты своих имущественных интересов, так и не применять его вовсе. То же самое касается и страхования предпринимательских (финансовых) рисков.

Обязательное страхование лизингополучателя осуществляется в случаях, определенных законодательством РФ о страховой деятельности, а также п. 3 ст. 21 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». К таким случаям в частности относятся: ответственность за выполнение обязательств, возникающих вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в процессе пользования лизинговым имуществом.

Экономической основой лизинга, как и любого другого вида арендных отношений выступают арендные (в данном случае лизинговые платежи). Под которыми понимается общая сумма платежей по договору лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором финансовой аренды услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может также включаться выкупная цена предмета лизинга, если конечно договор финансовый аренды предусматривает последующий переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом положений ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». В договоре лизинга также указывается, если лизингодатель и лизингополучатель осуществляют расчеты по лизинговым платежам продукцией (в натуральной форме), производимой с помощью предмета лизинга – цена на такую продукцию.

Стоит заметить, что если иное не предусмотрено договором лизинга размер лизинговых платежей может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором финансовой аренды, но не чаще одного раза в три месяца.

Обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей наступают с момента начала использования лизингополучателем предмета договора, если опять же иное не предусмотрено договором финансовой аренды. В целях налогообложения прибыли лизинговые платежи относятся в соответствии с законодательством о налогах и сборах к расходам, связанным с производством или реализацией.

Не менее важной возможностью лизингодателя по восстановлению затрат вложенных в приобретение имущества, передаваемого по договору финансовой аренды, является механизм ускоренной амортизации. Правда данное полномочие касается только той стороны договора, на балансе которой по взаимному договору учитывается предмет лизинга.

Изменение и прекращение договора лизинга возможно по обычным для любого договора аренды основаниям, а также по дополнительным основаниям, которые предусмотрены ГК РФ и ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

Так в ст. 668 ГК РФ предусматривается одно из оснований для расторжения договора лизинга – непредоставление лизингового имущества в установленный срок. Однако оно, по сути, представляет собой лишь изложенное другими словами правило п. 1 ст. 620 ГК РФ.

ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» также содержит лишь одно дополнительное основание для прекращения договора, закрепленное в п. 3 ст. 11, п. 2 ст. 13 и п. 6 ст. 15. Лизингодатель вправе потребовать досрочное расторжение договора лизинга и возврата в разумный срок лизингополучателем имущества в случае бесспорного и очевидного нарушения обязательств. В договоре лизинга могут быть оговорены обстоятельства, которые стороны считают бесспорными и очевидным нарушением обязательств и которые ведут к прекращению договора лизинга и изъятию предмета лизинга. Изъятие вещи, предоставленной в аренду, всегда влечет прекращение договора, а поскольку оно названо бесспорным, речь должна идти о праве лизингодателя на односторонний отказ от условий договора, не требующий обращения в суд. Порядок изъятия лизингового имущества из владения и пользования лизингополучателя определяется гражданским законодательством РФ и договором лизинга. При чем отказ лизингополучателя добровольно выдать предмет лизинга не дает лизингодателю право изъять его принудительно. Иной способ действия означал бы самоуправство. Таким образом, при наличии подобных ситуаций лизингодателю остается только одно средство – обратиться в суд.

# Глава 2. ПРОБЛЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛИЗИНГОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## 2.1 Лизинг как форма прикрытия договора купли-продажи

В последнее время вместо договора купли-продажи основного средства организации все чаще заключают между собой договор лизинга. Это объясняется следующими причинами.

Во-первых, использование договора лизинга позволяет предприятию значительно снизить налоговые платежи. Действительно, в ходе исполнения договора лизинга у его сторон возникает обязанность по исчислению: налога на прибыль; налога на добавленную стоимость; налога на имущество; транспортного налога.

Порядок исчисления налога на прибыль организаций установлен гл. 25 НК РФ. В соответствии с положениями указанной главы объектом налогообложения налогом на прибыль для российских организаций является прибыль, т.е. превышение доходов над расходами.

В рамках осуществления договора лизинга лизингодатель приобретает лизинговое имущество и передает его в возмездное пользование лизингополучателю, получает при этом доходы в виде лизинговых платежей и несет расходы по приобретению предмета лизинга, а также несет другие расходы, связанные с передачей имущества в лизинг, в зависимости от условий договора лизинга. Доходы в виде лизинговых платежей по смыслу п. 1 ст. 249 и п. 4 ст. 250 НК РФ классифицируются как доходы от реализации. Расходы, связанные с приобретением лизингового имущества, в любом случае капитализируются. Форма капитализации зависит от того, на чьем балансе по условиям договора лизинга учитывается лизинговое имущество. Когда лизинговое имущество учитывается на балансе лизингодателя, затраты на его приобретение формируют для него первоначальную стоимость лизингового имущества и списываются в состав расходов для целей налогообложения посредством амортизации в течение нормативного срока полезного использования лизингового имущества с учетом коэффициента ускорения (ст. ст. 257 - 259 НК РФ). Если лизинговое имущество учитывается на балансе лизингополучателя, оно не является для лизингодателя амортизируемым имуществом, так как амортизацию начисляет лизингополучатель. Затраты на приобретение лизингового имущества списываются в состав расходов для целей налогообложения в течение срока договора лизинга пропорционально лизинговым платежам (пп. 10 п. 1 ст. 264, п. 8.1 ст. 272 НК РФ).

Лизингополучатель использует лизинговое имущество в своей деятельности, получает при этом доходы от своей деятельности и несет расходы в виде лизинговых платежей, а также другие расходы, связанные с приобретением имущества в лизинг, в зависимости от условий договора лизинга. Расходы в виде лизинговых платежей признаются лизингополучателем для целей налогообложения в зависимости от того, у кого на балансе по условиям договора лизинга учитывается лизинговое имущество. Если лизинговое имущество учитывается на балансе лизингодателя, лизингополучатель признает лизинговые платежи в составе расходов в полном объеме. Когда лизинговое имущество отражается на балансе лизингополучателя, у него появляется два вида расходов: амортизация лизингового имущества, начисляемая с учетом коэффициента ускорения, и лизинговые платежи, учитываемые для целей налогообложения, за вычетом начисленной амортизации (пп. 10 п. 1 ст. 264 НК РФ).

Порядок исчисления налога на добавленную стоимость установлен гл. 21 НК РФ: сумма НДС, подлежащая уплате в бюджет (или возмещению из бюджета), определяется как разница между суммами налога, исчисленными с выручки от реализации и иных объектов налогообложения, и установленными налоговыми вычетами (ст. ст. 166, 173 НК РФ). Вычетам подлежат, в частности, суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при приобретении либо уплаченные таможенным органам при ввозе товаров (работ, услуг), в том числе основных средств, предназначенных для использования в облагаемых НДС операциях (ст. 171 НК РФ).

Предоставление имущества в лизинг признается объектом налогообложения по НДС. Таким образом, суммы НДС, предъявленные лизингодателю поставщиками или уплаченные им при ввозе лизингового имущества, подлежат вычету. В результате образуется задолженность бюджета перед лизингодателем, которую необходимо возвратить или зачесть в счет начисления НДС с текущих и будущих лизинговых платежей (ст. ст. 173, 176 НК РФ).

Часто в практике арбитражных судов возникают ситуации, когда налоговые инспекции считают, что НДС, уплаченный по платежам в части покрытия расходов лизингодателя по приобретению предмета лизинга, подлежит включению в состав налогового вычета только после принятия имущества на учет и его полной оплаты.

Вместе с тем данный довод является несостоятельным.

Заключение договоров лизинга, уплата лизинговых платежей, передача имущества в лизинг регулируются положениями ГК РФ и Федеральным законом от 29.10.1998 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)".

В ст. 665 ГК РФ указано, что по договору финансовой аренды (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.

Из ст. 2 Федерального закона N 164-ФЗ следует, что лизинг - это вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора физическим или юридическим лицам за определенную плату на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Согласно положениям ст. 28 Федерального закона N 164-ФЗ под лизинговыми платежами понимается общая сумма платежей по договору за весь срок его действия, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета договора, если им предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю. Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей определяются договором лизинга с учетом Федерального закона N 164-ФЗ.

Таким образом, лизинговый платеж является единым платежом, производимым в рамках единого договора. Несмотря на то что в расчет лизингового платежа входит несколько составляющих, его нельзя рассматривать как несколько самостоятельных платежей. Аналогичный вывод следует из Письма МНС России от 09.09.2009 N 03-2-06/1/1977/22@ "О налоге на добавленную стоимость".

При рассмотрении таких споров суды устанавливают, отражал ли налогоплательщик в бухгалтерском учете получение в лизинг имущества в соответствии с принятой им учетной политикой и Приказом Минфина России от 17.02.1997 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга". При соблюдении этих условий налогоплательщики имеют право на вычет НДС, уплаченного лизингодателям

Порядок исчисления налога на имущество регламентирован гл. 30 НК РФ: объектом налогообложения по налогу на имущество признается имущество (включая имущество, переданное во временное владение и пользование), учитываемое на балансе в качестве основных средств по правилам ведения бухгалтерского учета (ст. 374 НК РФ).

Налог на имущество со стоимости лизингового имущества уплачивается той стороной договора лизинга, на балансе которой оно находится.

Таким образом, заключая договор лизинга вместо договора купли-продажи, при условии учета имущества на балансе лизингодателя, организация экономит на налоговых платежах. А кроме того, через институт амортизации, быстрее восстанавливает затраты, связанные с приобретением предмета лизинга.

Единственной проблемой в этом отношении является тот факт, что есть определенный риск того, что судебные издержки по разбирательствам с налоговыми органами могут превысить выгоды лизингополучателя от налоговой экономии.

Добавим к этому, что, выбрав вместо купли-продажи лизинг при внешнеэкономической деятельности, помимо экономии на налоге на прибыль и налоге на имущество, можно сэкономить и на таможенных платежах, выбрав вместо режима внутреннего потребления (ст. 163 ТК РФ) режим временного ввоза, что позволяет рассрочить уплату таможенных пошлин и НДС до 34 месяцев (ст. ст. 212, 213 ТК РФ).

## 2.2 Использование возвратного лизинга

Как правило, используя данную схему, организация продает имущество фирме на упрощенной системе налогообложения (либо аффилированному лицу, либо оффшорной компании) по минимальной цене, а потом берет эти активы в лизинг или аренду. Размер платежей устанавливается на максимальном уровне.

Однако, не смотря на то, что ВАС РФ и арбитражные суды неоднократно подтверждали законность возвратного лизинга в налоговых правоотношениях, налоговые органы по-прежнему активно предъявляют претензии к нему. Действительно, согласно НК РФ арендные расходы по договору лизинга не могут быть признаны целесообразными, поскольку, реализуя данную схему, компания несет дополнительные расходы и не получает экономической выгоды. А если недвижимое имущество находится на территории России, необходимо будет уплатить налог с доходов оффшорной компании от сдачи недвижимого имущества.

Заметим, что риск намного повышается в том случае, если имущество реально не перемещалось (безостановочно функционировало как основное средство компании). В данном случае доказать фиктивность схемы для налоговых органов не представляет труда.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, к настоящему времени существуют следующие проблемы правового регулирования лизинговых отношений: 1) подмена лизингом договора купли-продажи; 2) неприятие налоговыми органами таких форм лизинга как лизинг-помощь в продажах и возвратный лизинг; 3) отсутствие правового регулирования форм лизинговых платежей.

Решение данных проблем может быть проведено только во взаимосвязи гражданского и налогового законодательства нашей страны либо путем внесения поправок и дополнений в уже существующее законодательство; либо замена ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» новым нормативно-правовым актом.

При этом на наш взгляд, разумно принять следующие меры: придать договору лизинга не консенсуальный, а реальный характер, другими словами договор не должен считаться заключенным до тех пор, пока имущество не поступит в распоряжение лизингополучателя. Это усилит ответственность лизингодателя за не переданный в срок предмет лизинга.

Учитывая тот факт, что именно внешняя схожесть между договором финансовой аренды и договором купли-продажи в кредит (особенно если предмет лизинга является собственностью лизингодателя) позволяет предпринимателям и юридическим лицам подменять один договор другим, кажется вполне разумным введение ограничений на осуществление полномочий лизингодателя – им должен быть либо банк или иная кредитная организация, либо специализированное учреждение – лизинговая компания. При этом необходимо разработать специальные нормы, регулирующие правила создания такой компании, ее лицензирование и ответственность.

Необходимо обратить внимание и на тот факт, что в российском законодательстве по существу рассматриваются только два вида договора лизинга: операционный и финансовый, а остальные игнорируются – является немаловажным включение специальных статей регулирующих правоотношения по таким формам лизинга, как лизинг-помощь в продажах и возвратный лизинг, либо полностью запрещающие их использование. Эта мера не только позволит снять двусмысленность нашего законодательства, которое в актах налоговых органов запрещает их использование, а в прочих просто игнорируется, но также и избавит субъекты малого предпринимательства от высоких судебных издержек, постоянно возникающих во время проведения проверок с налоговой инспекцией.

Важным моментом реформирования законодательства на наш взгляд является включение в число условий договора обязательного указания на разновидность используемого лизинга. При этом в случае игнорирования данного требования должно предполагаться, что стороны договорились об операционном лизинге.

Кроме того, необходимо включить в законодательстве норму, что лизингополучатель по договору операционного лизинга обязан приобрести в собственность указанный в договоре предмет лизинга к концу арендного периода. Правда здесь может возникнуть проблема – операционный лизинг в данном случае подразумевает заключение двух самостоятельных сделок: лизинга и затем выкупа лизингового имущества. Поэтому, может быть, было бы разумным включить в гражданское законодательство условие, обязывающие участников правоотношений по операционному лизингу заключать два договора: один из них должен регулировать собственно лизинг, а второй – последующую передачу имущества. Сама же передача имущества может происходить путем дарения или же осуществляться посредством продажи по остаточной стоимости

Очень интересным представляется и момент регулирования случая, когда используемое по лизингу имущество по независящим от воли сторон причинам становится не пригодным к использованию. Вполне разумно включить в законодательстве условие, что в таких случаях лизингополучатель не обязан уплачивать всю сумму лизинговых платежей. В то же время для защиты интересов лизингодателя необходимо обязать его застраховать предмет лизинга, при чем это страхование должно иметь публичный характер.

# СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге 1988 г // Собрание законодательства РФ. 1999. № 32.
2. Гражданский кодекс РФ: часть вторая от 22 декабря 1995 г. № 14-ФЗ (по состоянию на 1 января 2008 года) // Российская газета. 1996. № 23-27.
3. Налоговый кодекс РФ: часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (По состоянию на 20 февраля 2007 г.) // Российская газета. 2000. № 153 – 154.
4. Таможенный кодекс РФ от 28 мая 2003 г. № 61-ФЗ (в редакции от 07 декабря 2007 г.) // Российская газета. 2003. № 106.
5. ФЗ от 15 декабря 2001 г. № 167-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (в редакции от 19 июля 2007 г.) // Собрание законодательства РФ, 2002. № 5.
6. Указ Президента РФ «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности» от 17 сентября 1994 г № 178 // Собрание законодательства. 1994. № 22.
7. Постановлением Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633 «Об утверждении Временного положение о лизинге» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 27.
8. Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1996 г. № 167 «Об утверждении Положения о лицензировании лизинговой деятельности» (в редакции от 15 февраля 2010 г.) //Собрание законодательства РФ. 1996. № 10.
9. Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств. Приказ Минфина РФ от 13 октября 2003 г. № 91н (в редакции от 27 ноября 2006 г.) // Финансовая газета. № 39. 2003.
10. Приказом Минфина России от 17 февраля 1997 N 15 "Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга" (в редакции от 08 августа 2006 г.) // Финансовая газета. 1997. № 49.
11. Письмо МНС России от 09 сентября 2009 N 03-2-06/1/1977/22 "О налоге на добавленную стоимость" // Налоги и налогообложение. 2009. № 11.
12. Агеев С.В. Правовые основы договора лизинга. – М.: Институт повышения квалификации преподавателей, 2010.
13. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая: раздел IV: Отдельные виды обязательств. Комментарий и постатейные материалы. / Под ред. Марышева Н.И. – М.: Контракт. 2007.
14. Иванов А.А. Договор аренды. – М.: Проспект. 2009.
15. Кабатова Е.В. Лизинг: правовое регулирование, практика. М.: Проспект. 2006.
16. Комисарова Ю.В. Безопасное снижение налога на прибыль. – М.: Главбух. 2007.
17. Маренков Н.Л. Инвестиции для студентов вузов / Н.Л. Маренков. – Ростов н/Д.: Феникс. 2009.
18. Мухамадиев А.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть II. – М.: Юнити. 2007.
19. Решетников И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации. Пермь: Аврора. 2010.
20. Сарибекян В.Л. Правовое регулирование и основы налогообложения – Налоговое планирование. 2007. № 3.
21. Старовойтов Н.М. Актуальные вопросы арендных отношений. – М.: Финансист. 2008.
22. Ягудин Я.С. Комментарии к гражданскому кодексу Российской Федерации: постатейны, с приложением основных документов. – Новосибирск: Сибирское университетское издательство. 2006.