**РЕФЕРАТ**

**на тему:**

**«Договоры финансовой аренды (лизинга)»**

**1. Субъекты и стороны договора**

договор оформление лизинг платеж

Если брать за основу определение финансовой аренды (лизинга), приведенное в ст. 665 ГК РФ, то в лизинговых операциях участвует, по меньшей мере, три субъекта:

арендатор (лизингополучатель), обратившийся с предложением к лизинговой компании купить у поставщика вполне определенный предмет (оборудование, имущество) и сдать его ему в финансовую аренду (лизинг);

поставщик (собственник, изготовитель оборудования, имущества), которое арендатор хочет взять в лизинг;

арендодатель (лизингодатель), который согласен купить у поставщика в собственность предмет лизинга (оборудование, имущество) и сдать его в финансовую аренду лизингополучателю.

Если признаком финансовой аренды считать сдачу в лизинг только приобретенного у поставщика имущества, тогда от лизинговых операций искусственно отстраняются изначальные собственники и изготовители предметов (оборудования, имущества). В то же время в зарубежной практике лизингом могут заниматься сами изготовители или собственники предмета аренды, например изготовители технологического оборудования, судовладельцы, собственники зданий, сооружений, предприятий и т.д. Это возможно потому, что главным признаком финансового лизинга в зарубежных странах считается не столько факт приобретения предмета лизингодателем, сколько длительность операций финансового лизинга, срок которых равен или близок к нормативному сроку амортизации предмета лизинга.

При указанных условиях субъектами лизинга могут являться только две стороны: изготовитель или собственник предмета лизинга (лизингодатель) и арендатор (лизингополучатель).

Пока не будут внесены соответствующие изменения в ГК РФ, российские производители различного рода имущества могут осуществлять операции финансовой аренды (лизинга) самостоятельно в форме договоров долгосрочной оперативной аренды.

Предметом нашего дальнейшего рассмотрения будут в основном трехсторонние договоры финансовой аренды (лизинга) между арендно-лизинговой компанией (арендодателем, лизингодателем), арендатором (лизингополучателем) и поставщиком предмета лизинга. Поскольку условия двусторонних переговоров уже достаточно подробно изложены, подробно будут проанализированы только особенности, присущие операциям финансовой аренды.

Для определения сторон договора финансовой аренды (лизинга) могут быть применены сокращенная и развернутая форма с указанием фамилий и занимаемых должностей лиц, подписывающих договор.

**2. Предмет договора**

Эта статья должна выражать основную сущность договора. Например, если арендатор (лизингополучатель) сам нашел поставщика необходимого ему объекта и согласовал с ним все условия поставки, то возможен следующий вариант: «Арендодатель (лизингодатель) сдал, а Арендатор (лизингополучатель) принял в финансовую аренду закупленный Арендодателем по поручению Арендатора объект у указанного Арендатором Поставщика на условиях и с техническими характеристиками, согласованными между Арендатором и Поставщиком».

Если арендатор поручил арендодателю закупить и сдать ему в финансовую аренду объект с заранее заданными техническими характеристиками у любого поставщика, возможен следующий вариант: «Арендодатель (лизингодатель) сдал, а Арендатор (лизингополучатель) принял в финансовую аренду объект, закупленный Арендодателем у выбранного им Поставщика в соответствии с техническими требованиями, содержащимися в поручении Арендатора (лизингополучателя)».

В этом разделе следует указать базисные условия и сроки поставки объекта от поставщика лизингополучателю. Например: «Объект лизинга будет поставлен Поставщиком Лизингополучателю во второй декаде июня 1997 г. на условиях франко-стройплощадка завода г. Иваново, с разгрузкой.

В формулировке объекта договора или отдельно, в приложении к договору, следует расшифровать, что понимается под термином «объект». Например, можно указать: «Под Объектом понимается комплект из 180 единиц ткацких станков СТБ-6 с характеристиками в комплектации, приведенной в Приложении №1 к настоящему договору».

Базисные условия поставки объекта могут быть согласованы непосредственно между лизингополучателем и поставщиком, но арендодателю во избежание ошибок следует их проверить и уточнить до включения в общий договор.

**3. Срок финансовой аренды (лизинга)**

Этот пункт договора может быть сформулирован следующим образом: «Срок лизинга по настоящему договору устанавливается 3 года, начиная с даты поставки объекта Лизингополучателю».

Обычно срок финансовой аренды близок или равен нормативному сроку амортизации объекта. Если законом установлен минимальный срок лизинга в процентах к нормативному сроку амортизации, то срок договора должен соответствовать закону.

Поскольку экономическая сущность финансовой аренды состоит в основном в финансировании лизинговой операции, лизингодатель обычно не заинтересован в возврате ему объекта лизинга. Поэтому в интересах лизингодателя сдавать объект в аренду на срок, максимально приближенный к сроку амортизации, и заранее договариваться О передаче объекта в собственность лизингополучателя.

**4. Переход собственности на объект лизинга**

Договором могут быть предусмотрены три варианта перехода собственности с арендодателя на лизингополучателя, формулируемые следующим образом:

переход собственности на объект лизинга с арендодателя на лизингополучателя происходит автоматически после истечения установленного законом или договором срока и окончания выплаты лизингополучателем всех предусмотренных договором арендных и других платежей;

переход собственности на объект лизинга с арендодателя на лизингополучателя произойдет после истечения установленного законом или договором срока после выплаты лизингополучателем выкупной суммы в установленном в договоре размере;

переход собственности на объект лизинга с арендодателя на лизингополучателя произойдет после истечения установленного законом или договором срока выкупа объекта лизинга по текущей рыночной цене.

Определение того, кто является собственником объекта лизинга, имеет принципиальное значение с точки зрения финансовой позиции субъекта. Если собственником сданного в финансовую аренду имущества является лизингодатель, то он уплачивает налог на это имущество и имеет право его амортизировать в соответствии с установленными для операций лизинга нормативными сроками, уменьшая тем самым величину налогооблагаемой прибыли.

Российское законодательство предусматривает возможность для лизингодателя передать право собственности на сданное в лизинг имущество лизингополучателю, на которого в связи с этим переходит обязанность уплаты налога и право самостоятельно производить амортизационные отчисления. Однако реализация такого права резко снижает для лизингодателя его экономическую безопасность, поскольку он лишается права в случае неплатежеспособности лизингополучателя потребовать возврата своей собственности или продажи ее в обеспечение арендных платежей. В немецком праве, например, учли эту опасность и ввели для лизингополучателя понятие «экономический собственник», который получает обязательства платить налог и амортизировать имущество, но фактическим собственником остается лизингодатель. Российские участники могут оговорить такое же сочетание прав в лизинговом договоре.

**5. Взаимоотношения участников договора**

Для упрощения понимания содержания трехстороннего договора финансовой аренды рассмотрим взаимоотношения участников в ходе исполнения наиболее типичной лизинговой операции.

Обычно на начальном этапе операции финансовой аренды будущий лизингополучатель сам находит поставщика необходимого ему объекта, согласовывает с ним все технические вопросы, базисные условия поставки, цену объекта, условия платежа за его приобретение и обращается к арендно-лизинговой компании с предложением профинансировать сдачу этого объекта ему в лизинг на согласованных с поставщиком условиях.

Опытный арендодатель, прежде чем дать согласие на финансирование лизинговой операции, наведет справки о финансовом состоянии лизингополучателя, потребует от него и проанализирует бизнес-план расширения или модернизации производства с использованием объекта лизинга, а также запросит, какие гарантии может предоставить лизингополучатель в обеспечение арендных платежей.

Одновременно арендно-лизинговая компания проведет параллельные переговоры с поставщиком, попытается удостовериться в его надежности, уточнит структуру цены, убедится, что она учитывает действующее законодательство по налогообложению, а также обязательства поставщика по базисным условиям поставок. Особое внимание арендно-лизинговая компания обратит на условия расчетов за закупаемый объект лизинга и попытается получить от поставщика рассрочку платежей.

Если арендно-лизинговая компания убедилась в надежности лизингополучателя и поставщика, если ей удалось получить приемлемые условия финансирования операции от внешнего инвестора, то она подсчитает полную стоимость лизинга, увеличив согласованную поставщиком и лизингополучателем цену на налоги, стоимость услуг, затраты на страхование, стоимость финансового кредита и свою прибыль.

Если лизингополучатель согласен с полной стоимостью лизинга и порядком лизинговых платежей, арендно-лизинговая компания подготовит проект трехстороннего договора, сначала получит на нем подписи лизингополучателя и поставщика и последней поставит свою подпись.

Если будущий лизингополучатель поручил арендно-лизинговой компании самой найти поставщика объекта лизинга с заданными им характеристиками, то в ее обязанности может входить также согласование с будущим поставщиком технических требований, базисных условий поставок и цены приобретения объекта.

Если лизинговую операцию осуществляет изготовитель оборудования или лизингодатель сдает в лизинг имущество, находящееся у него на складе, в аэропорту, в гавани и т.д., то заключается двусторонний лизинговый договор.

Если в силу каких-либо причин арендно-лизинговая компания не хочет сводить напрямую лизингополучателя и поставщика, то она подписывает два двусторонних договора: один – с лизингополучателем, второй – с поставщиком. Тогда, как и в договорах оперативной аренды, все отношения между поставщиком и лизингополучателем опосредуются арендно-лизинговой компанией.

Далее участники подписанного договора приступают к исполнению своих обязательств. Поставщик в соответствии со своими обязательствами извещает арендно-лизинговую компанию и лизингополучателя о готовности объекта к поставке. Арендно-лизинговая компания подтверждает согласие на поставку объекта только после получения от лизингополучателя обусловленных договором финансовых гарантий выплаты лизинговых платежей.

Получив указанное подтверждение, поставщик осуществляет транспортное страхование, поставляет объект лизингополучателю в соответствии с базисными условиями договора, направляет комплект товаросопроводительной документации лизингополучателю и оговоренное число комплектов платежных документов арендно-лизинговой компании или ее банку.

Риски повреждения или утраты объекта переходят с поставщика на лизингополучателя в момент исполнения поставщиком своих обязательств по базисным условиям трехстороннего договора. Такими моментами, например, могут быть:

при условиях «франко-склад поставщика» – момент передачи объекта представителям лизингополучателя для погрузки на их транспортное средство;

при условии «франко-вагон станция получения» – момент получения арендатором груза от железной дороги;

при условии «франко-склад лизингополучателя с разгрузкой» – немедленно после разгрузки имущества на складе.

При этом следует иметь в виду, что, поскольку трехсторонний договор содержит в себе положения контракта купли-продажи, лизингополучатель обязан принять объект и нести за него ответственность, невзирая на любые оговорки о подписании двусторонних актов сдачи-приемки имущества, составление которых современными правовыми нормами при контрактах купли-продажи не предусмотрено.

Перед тем как оплатить объект лизинга и стать его собственником, арендно-лизинговая компания осуществляет ряд необходимых мероприятий.

На основе имеющейся предварительной договоренности с финансовой структурой она запрашивает перевести на ее счет в банке уточненную сумму кредита, необходимую ей для оплаты стоимости объекта лизинга и покрытия других необходимых расходов. Далее арендно-лизинговая компания застрахует в свою пользу риски, связанные с осуществлением операции по финансовой аренде, а также проверит получение от лизингополучателя страховых документов на те виды страхования, которые он обязан по договору осуществить в пользу лизингодателя.

Получив комплект платежных документов, арендно-лизинговая компания через свой банк оплачивает полностью или частично (при рассрочке) поставленный объект финансовой аренды, становясь его собственником в момент, предусмотренный базисными условиями поставки.

Если поставщик опаздывает с выполнением своих обязательств или поставляет объект некомплектно или ненадлежащего качества, то лизингополучатель имеет право предъявить все претензии непосредственно поставщику, если он сам его выбрал. В этом случае лизингодатель и лизингополучатель выступают солидарно против поставщика. Однако лизингополучатель не может расторгнуть договор с поставщиком без согласия лизингодателя. Если поставщика по поручению лизингополучателя выбрал лизингодатель и договор не снимает с лизингодателя ответственности за этот выбор, то поставщик и лизингодатель несут солидарную ответственность перед лизингополучателем по всем его претензиям, но только в пределах требований действующего договора.

Если в процессе финансовой аренды лизингополучатель нарушает свои обязательства по эксплуатации объекта аренды или не платит своевременно арендные платежи, то лизингодатель имеет право потребовать устранения недостатков, уплаты платежей, возмещения убытков, а при существенном нарушении обязательств лизингополучателем потребовать расторжения договора и воспользоваться представленными лизингодателем финансовыми гарантиями.

Договоры финансовой аренды обычно не предусматривают обязательств лизингодателя по техническому обслуживанию и ремонту объекта лизинга. Если лизингодатель предоставляет отдельные виды услуг, например содействие в пуске оборудования в эксплуатацию, то такие услуги обычно оплачиваются по отдельно согласованным ставкам в дополнение к периодическим арендным платежам. Аналогичным образом могут возмещаться дополнительные расходы арендно-лизинговой компании на страхование.

**6. Стоимость финансовой аренды (лизинга)**

Стоимость финансовой аренды подсчитывается так же, как и стоимость оперативной аренды, за исключением следующих особенностей:

если договор предусматривает срок лизинга меньше полного нормативного времени амортизации объекта аренды или его выкуп до окончания периода амортизации, то из общей стоимости аренды вычитается его прогнозируемая остаточная рыночная стоимость (Со) или указанная в договоре выкупная стоимость (Св);

суммарная стоимость услуг при финансовой аренде составляет, как правило, значительно меньшую величину по отношению к общей стоимости, чем при оперативной аренде.

**7. Лизинговые платежи**

Лизинговые платежи при финансовой аренде определяются, с одной стороны, проще, чем при оперативной аренде, поскольку нет необходимости учитывать перерывы между многократными сдачами объекта в аренду, с другой – сложнее, потому что они чаще всего индивидуальны и их трудно проверить путем сравнения с величинами платежей конкурентов.

При финансовой аренде срок морального или физического износа может наступить раньше окончания нормативного срока амортизации. Если инструкциями по эксплуатации предусмотрено проведение капитального ремонта в период действия договора лизинга, то стороны должны предусмотреть в договоре, за чей счет будет производиться этот ремонт. Эта проблема может быть решена тремя способами:

если капитальный ремонт будет производиться лизингодателем и он до ремонта остается собственником объекта, то ремонт оплачивает лизингодатель;

если капитальный ремонт будет производиться за счет лизингополучателя, тогда сумма арендных платежей должна быть уменьшена на прогнозируемую стоимость ремонта;

если лизингополучатель с самого начала становится экономическим собственником, то он проводит капитальный ремонт за свой счет.

Лизингодатель и лизингополучатель должны также определить, каким образом будут возмещаться затраты арендодателя на все виды проводимого им страхования: будут ли они распределены по всем лизинговым платежам и включены в получаемый лизингодателем кредит, или они будут возмещены лизингополучателем путем увеличения первых лизинговых платежей.

Амортизационные отчисления в течение установленного нормативного срока, остаточная стоимость и стоимость кредита рассчитываются аналогичным образом.

По формулам определяются неравномерные поквартальные лизинговые платежи, а также рассчитываются равномерные лизинговые платежи путем деления суммы неравномерных платежей на число кварталов в договорном сроке лизинга, но, в отличие от оперативной аренды, без перерывов во времени лизинга.

Запланированная лизингодателем брутто-прибыль также должна быть разложена на все лизинговые платежи. Стоимость страхования может быть или добавлена к иене приобретения объекта и тогда учтена в стоимости кредита, или возмещена в первых лизинговых платежах.

Если лизинговым договором предусматриваются обязательства лизингодателя по техническому обслуживанию и предоставлению других услуг, то по согласованию сторон они могут быть включены в общую стоимость лизинга или оплачиваться лизингополучателем по факту их исполнения в дополнение к суммам очередных лизинговых платежей.

**8. Гарантии платежей и возврата объектов лизинга**

При лизинговых операциях проблема гарантии арендных платежей и физического возврата объектов лизинга при вынужденном досрочном расторжении договора стоит более остро, поскольку объектами финансовой аренды чаще является имущество, изготовленное по особым требованиям лизингополучателя, которое в случае его физического возврата редко может найти сбыт на рынке.

Чтобы максимально защитить свои интересы, лизингодатель специально изготовленного имущества должен принять все меры, чтобы избежать его физического возврата даже при досрочном расторжении договора по вине лизингополучателя. С этой целью рекомендуется включать в договоры финансовой аренды следующие условия:

обязательство лизингополучателя принять в собственность объект лизинга после окончания срока договора или выкупить его досрочно;

обязательство лизингополучателя выплатить оставшуюся часть общей стоимости лизинга в случае расторжения договора по его вине.

Перед тем как принимать в залог в качестве гарантии лизинговых платежей сдаваемое в лизинг имущество, следует оценить его ликвидность, поскольку возмещение платежных обязательств лизингополучателя осуществляется из средств, полученных от реализации заложенного имущества.

При сомнительной финансовой надежности лизингополучателя стороны договора иногда прибегают к разделению рисков между лизингодателем и поставщиком, вкладывающими на блокированный депозит в банк, например, по 1/4 стоимости лизинга.

Во всем остальном действуют рекомендации по финансовым гарантиям и гарантии залогом, сделанные для операций оперативной аренды в п. 1.6 данной главы.

**9. Обязательства и права лизингодателя**

Лизингодатель по договорам финансовой аренды обычно принимает на себя следующие обязательства.

В случае, если лизингодатель выполняет поручение закупить у указанного лизингополучателем поставщика объект с характеристиками, согласованными поставщиком и лизингополучателем, он принимает обязательство финансировать лизинговую операцию, не принимая на себя ответственность за сроки поставки объекта аренды и соответствие его техническим характеристикам, согласованным поставщиком и лизингополучателем.

В случае, если лизингодатель выполняет поручение закупить у избранного им поставщика объект лизинга с заданными лизингополучателем характеристиками, он принимает обязательство финансировать лизинговую операцию и несет солидарно с поставщиком ответственность перед лизингополучателем за своевременность поставок и соответствие технических характеристик объекта заданным лизингополучателем. В этих случаях лизингодателю рекомендуется привлекать к переговорам с выбранным им поставщиком будущего лизингополучателя для окончательного согласования технических характеристик объекта аренды и требовать от лизингополучателя их визирования до подписания договора, что снижает его ответственность за выбор поставщика и качество объекта лизинга.

В случае, если лизингодатель сдает в лизинг им изготовленное или ему принадлежащее имущество, он обязуется финансировать операцию и полностью отвечать за соответствие технических характеристик поставленного объекта техническим требованиям лизингополучателя и установленным им срокам поставок.

Лизингодатель в любом случае обязан письменно известить лизингополучателя о факте поставки объекта аренды и осуществленном платеже с уведомлением, что поставленный объект сдан в лизинг с целью использования его только для предпринимательской и профессиональной деятельности.

Кроме того, лизингодатель обязан:

известить лизингополучателя, от каких рисков, в чью пользу, на какой срок он осуществил страхование;

предоставить лизингополучателю дополнительные услуги в перечне, объемах, в сроки и по расценкам, указанным в договоре;

защищать интересы лизингополучателя как солидарного кредитора перед поставщиком, если договор заключен с поставщиком, выбранным лизингополучателем;

не передавать в финансовую аренду объекты, на которые третьи лица имеют имущественные права, а при передаче таких объектов нести ответственность перед лизингополучателем.

Лизингодатель в договорах финансовой аренды обычно резервирует за собой следующие права:

требовать своевременной и полной уплаты лизинговых платежей;

требовать от лизингополучателя соблюдения инструкций по эксплуатации и ремонту объекта аренды и иметь беспрепятственный доступ к ознакомлению с использованием сданного в лизинг имущества;

требовать выплаты всей суммы оставшихся лизинговых платежей, расторжения договора и возмещения убытков, если он обнаружит, что объект лизинга эксплуатируется с грубыми нарушениями правил эксплуатации и ремонта, которые ведут к его ускоренному физическому износу1;

в любое время требовать от лизингополучателя справок от банков и аудиторских фирм о его финансовом состоянии и самостоятельно использовать любые легальные способы получения аналогичной информации.

**10. Обязательства и права лизингополучателя**

Лизингополучатель по договорам финансовой аренды обычно принимает на себя следующие обязательства:

использовать полученное в лизинг имущество только в предпринимательских или профессиональных целях и в указанном в договоре месте;

эксплуатировать и обслуживать полученное в лизинг имущество в соответствии с полученными инструкциями по эксплуатации с максимальной бережливостью;

осуществлять лизинговые платежи в установленных в договоре размерах и в предусмотренные договором сроки;

не сдавать полученное в лизинг имущество в сублизинг без письменного разрешения лизингодателя;

не перезакладывать и не отчуждать каким-либо способом заложенное имущество без письменного согласия лизингодателя;

выполнять капитальные ремонты имущества в установленные в инструкциях сроки за счет лизингодателя или за свой счет, как установлено в договоре;

нести все расходы, связанные с эксплуатацией полученного в лизинг имущества, и самостоятельно уплачивать все налоги и сборы, связанные с предпринимательской и профессиональной деятельностью;

в случае страхования рисков в пользу лизингодателя получить от него одобрение выбранной страховой компании;

в случае наложения ареста на имущество лизингополучателя немедленно информировать об этом лизингодателя.

Лизингополучатель обычно оговаривает в договорах финансовой аренды следующие права:

требовать своевременного выполнения обязательств лизингодателем и поставщиком;

в случае опоздания в поставке объекта лизинга в установленные договором сроки по вине поставщика требовать от него выполнения обязательств и возмещения предусмотренных договором неустоек и / или убытков;

требовать от лизингодателя исполнения обязательств и возмещения предусмотренных договором неустоек и / или убытков в случае опоздания в поставке объекта лизинга в установленные договором сроки по вине лизингодателя, например когда выбор поставщика был поручен лизингодателю или лизингодатель задержал платеж за объект аренды.

Лизингополучатель имеет право:

требовать замены всего или части поставленного имущества за счет поставщика, или требовать от поставщика ремонта поставленного имущества в разумные сроки, или самостоятельно осуществлять ремонт полученного имущества с отнесением фактических расходов на поставщика в случае поставки объекта лизинга ненадлежащего качества;

требовать от лизингодателя уценки имущества и снижения лизинговых платежей, если объект не подлежит ремонту, но может быть использован по назначению с имеющимися недостатками;

требовать от лизингодателя и поставщика расторжения договора и возмещения понесенных убытков, включая упущенную выгоду, если объект лизинга не подлежит ремонту и замене и не может использоваться по назначению;

если поставщик или лизингодатель не исправляют в разумный срок допущенные нарушения своих обязательств, приостанавливать лизинговые платежи, о чем немедленно должно быть сообщено нарушителям обязательств;

производить с согласия лизингодателя и за свой счет улучшения взятого в лизинг имущества. Эти улучшения становятся собственностью лизингополучателя;

если поставщик объекта лизинга был выбран лизингодателем, требовать от лизингодателя и поставщика гарантии производительности и экономичности оборудования с правом удержания неустоек из лизинговых платежей в согласованных размерах.

**Список литературы**

1. Волынец-Русеет Э.Я. Внутренняя и внешняя торговля изобретениями и ноу-хау по лицензионным договорам. М: Интерак, 2007.
2. Герчикова И.Я. Международное коммерческое дело. М.: ЮНИТИ, 2008.
3. Покровская В.В. Международные коммерческие операции и их регламентация. М.: ИНФРА-М, 2008.
4. Предприятие на внешних рынках: Внешнеторговое дело: Учебник / Подред. СИ. Долгова и Н.Н. Кретова. М.: Издательство БЕК, 2007.
5. Савинов Ю.А. Как продать ваш товар на внешнем рынке. М., 2006.
6. Синецкий Б.И. Внешнеэкономические операции: организация и техника. М., 2009.