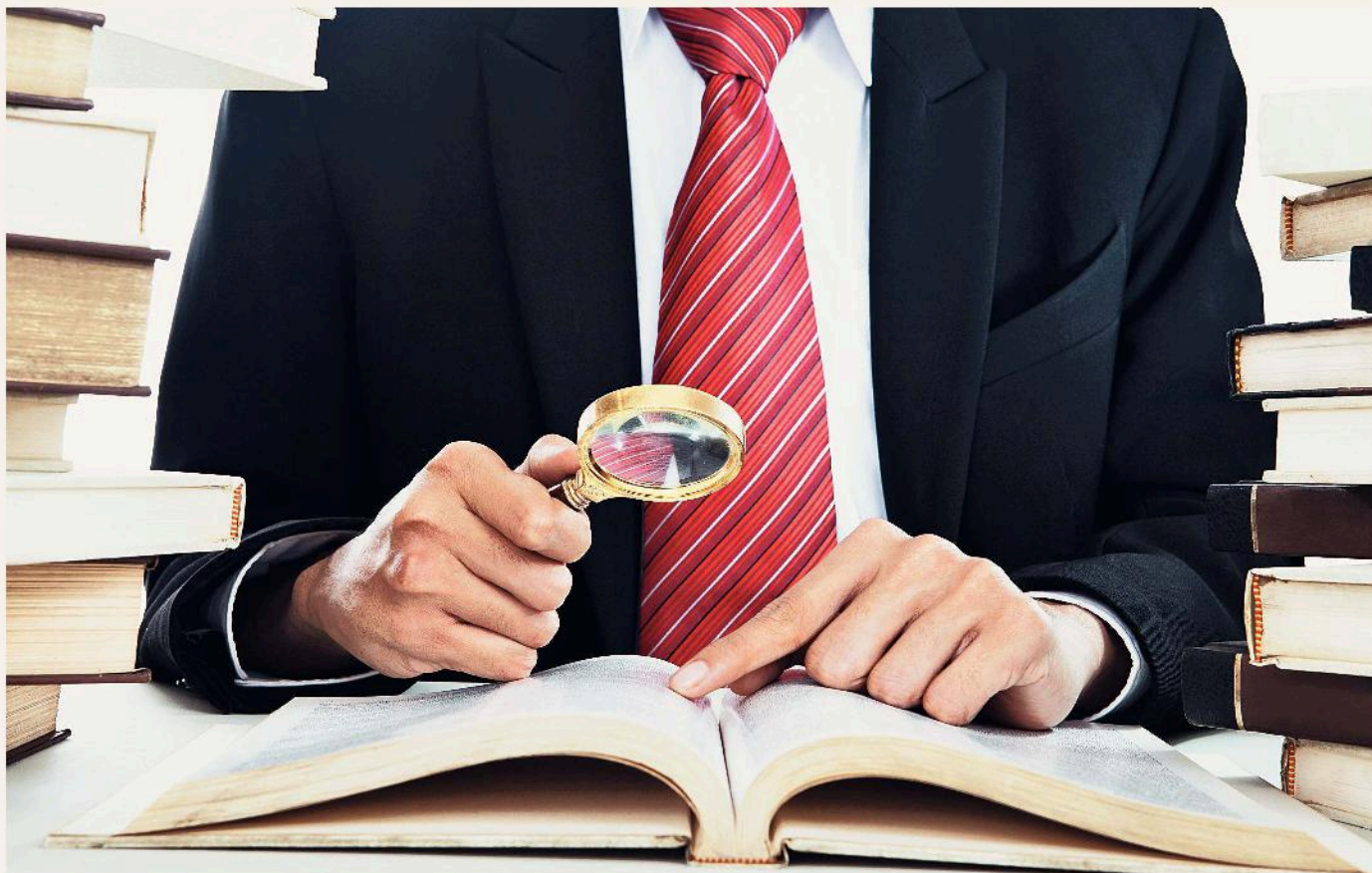


# ЛИЗИНГ

## По законам лизинга

Вынуждены жить участники рынка, доказывая правомерность своих действий



Российское законодательство до сих пор отличается довольно скрупулезным количеством норм, регулирующих правовые отношения по лизингу, признают опрошенные «КО» участники рынка. «Всего шесть статей в Гражданском кодексе и не очень объемный федеральный закон № 164 «О лизинге» от 29 октября 1998 г.», – перечисляет начальник юридического отдела компании «МКБ-Лизинг» Татьяна Филатова. Она подчеркивает, что лизинг при этом по своей экономической сути – весьма непростая и неоднозначная система отношений нескольких юри-

дических лиц, круг которых в большинстве случаев не ограничивается лизингодателем, лизингополучателем и поставщиком.

В этой ситуации есть и свои плюсы, и свои минусы. Плюс в том, что стороны, участвующие в лизинговой сделке, имеют определенную свободу в структурировании своих взаимоотношений и договорной фиксации выработанной ими структуры. Минус же в том, что в случае столкновения интересов лизингодателя и лизингополучателя – особенно когда лизингополучатель – это малое или среднее предприятие, которое обращается к

лизингу единожды) интересы лизингополучателя могут быть ощутимо ущемлены, в том числе и из-за недостаточности закрепленных законом «правил игры» и «умолчаний».

Именно пробелы в законодательстве являются, в частности, причиной слабого развития сегмента лизинга недвижимости в России. «Лизинг недвижимости является одним из перспективных направлений, с помощью которого можно получить недвижимое имущество во владение и пользование на определенный срок без единовременной выплаты полной его стоимо-

## Лизинг

сти. Однако лизингу недвижимости в РФ принадлежит самый маленький сегмент этого рынка, а причинами подобной ситуации являются противоречия и пробелы в законодательстве, препятствующие распространению данного вида лизинга в деловой практике, а также непрозрачность отечественного рынка недвижимости», – подтверждает финансовый директор Объединенной лизинговой компании Елена Алексеева. Главной проблемой в данном случае, по ее мнению, является до сих пор не решенный законодателями вопрос об очередности заключения и регистрации договоров о приобретении недвижимого имущества и лизинга недвижимости, неопределенность относительно момента возникновения обязанности по предоставлению недвижимости в лизинг и ее исполнения.

Следующую проблему на рынке лизинга недвижимости можно охарактеризовать как взаимосвязь земельного права с вопросами регистрации недвижимого имущества. Например, это невозможность сдать в лизинг объектов общей долевой собственности или отдельного объекта недвижимости на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности. «Следующей проблемой развития данного сегмента рынка лизинга можно назвать невозможность сдачи в лизинг объекта незавершенного строительства, хотя спрос здесь огромен. Данный вопрос не разработан законодательно», – поясняет Елена Алексеева. Многим компаниям не хватает собственных денежных средств для завершения строительства объекта, но лизинговые компании не могут заниматься лизингом объектов незавершенного строительства. Необходимо вначале достроить объект и ввести в эксплуатацию, а в дальнейшем уже можно сдавать его в лизинг. И это только единичный пример в отношении лишь одного сегмента рынка. На других направлениях проблем не меньше. Правда, необходимо признать, что законодатели все чаще обращаются к нормативным документам, регламентирующим правила игры на этом рынке.

**Законодательные риски** В последнее время наибольшее влияние на рынок лизинга оказали законодательные инициативы в налоговой сфере, считает Елена Алексеева. Так, например, компании, имеющие высокую энергетическую эффективность предмета лизинга, с 1 января 2012 г. освобождены от уплаты налога на имущество организаций в течение трех лет. Также в Основных направлениях налоговой политики на 2013 г. и на период 2014–2015 гг. заложены стимулирование обновления основных фондов и поддержка модернизации производства, которая предполагает исключение из объектов обложения налогом на имущество организаций объектов, относящихся к движимому имуществу – машины, оборудование. «Такие меры, безусловно, не только позволят снизить налоговую составляющую, но и будут способствовать обновлению основных средств, формирующих экономиче-

скую базу организации, и, следовательно, позволят повысить производительность и качество выпускаемой продукции и оказываемых услуг, а также поспособствуют развитию финансового лизинга», – отмечает Елена Алексеева.

Татьяна Филатова в свою очередь считает, что одним из наиболее обсуждаемых в последнее время является вопрос о необходимости существования в действующем законодательстве норм, регулирующих оперативный лизинг. «Такие нормы существовали в первоначальной редакции Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)», но затем их оттуда исключили. Исключение было неслучайным, так как эти нормы путем другой терминологии, по существу, дублировали нормы об аренде», – поясняет эксперт. При этом Татьяна Филатова выражает сожаление по тому поводу, что до сих пор в перечень сделок-оснований для при-



*Владимир  
Добровольский,  
директор по развитию  
бизнеса ГТЛК*

Крупнейшими контрактами лидеров рынка в этом году, естественно, стали сделки в сегменте железнодорожного транспорта. Однако эта тенденция не нова. Подводя предварительные итоги года, интереснее говорить о другом, также капитальном сегменте рынка – самолетах для местной и региональной авиации. Важнейшую роль в том, что в 2012 г. данный сегмент лизинга получил дополнительный стимул развития, сыграло постановление правительства РФ №1212, вступившее в силу с 1 января. Оно утвердило правила предоставления субсидий из федерального бюджета на возмещение российским авиакомпаниям части затрат на уплату лизинговых платежей за воздушные суда для региональных и местных воздушных перевозок. Государственная транспортная лизинговая компания сразу подключилась к работе по постановлению 1212. К настоящему моменту в рамках проектов, на которые распространяется действие постановления, ГТЛК передала в лизинг 11 малых воздушных судов. Среди всех контрактов хочу отметить договор с ОАО «Томск Авиа» на поставку трех самолетов Cessna 208B Grand Saqavan стоимостью около 500 млн руб., заключенный в рамках соглашения о сотрудничестве с администрацией Томской области. Государственная субсидия авиакомпанией уже получена. Уверен, что в следующем году сегмент лизинга малой авиации будет развиваться так же успешно, как и в этом. Однако, говоря о том, как

много постановление дало рынку, хочется отметить и то, что ряд деталей стоит доработать. На сегодняшний день авиапредприятия сталкиваются с рядом сложностей. Во-первых, большинство авиакомпаний, осуществляющих местные перевозки, не имеют возможности предоставить гарантии банка на пять лет, так как являются небольшими компаниями с нестабильным финансовым положением. Во-вторых, предусмотренный срок ввода в эксплуатацию воздушного судна, оговоренный в постановлении, слишком мал – лишь шесть месяцев. Это требование не всегда возможно выполнить, так как необходимо время на ввоз судна на территорию России, его регистрацию и иные процедуры. Лишние сложности создают требование о первом лизинговом платеже в размере объема субсидии, а также отсутствие четко регламентированных сроков по выделению государственных средств.

## Лизинг

обретения лизингодателем предмета лизинга не включены договора подряда. Это существенно ограничивает свободу действий лизингодателя и лизингополучателя в случае, когда у сторон есть намерение заключить договор в отношении объекта недвижимости, который еще не создан. «Очевидно, что внесение подобных изменений в действующее законодательство способно значительным образом увеличить возможности и снизить риски субъектов лизинговой деятельности при реализации крупных инвестиционных проектов и создании новых производственных мощностей», – констатирует эксперт.

В настоящее время в рамках проведения работ по сближению российских стандартов бухгалтерского учета с международными стандартами финансовой отчетности активно обсуждается проект положения по бухгалтерскому учету «Учет аренды», которое должно вступить в силу 1 января 2013 г. вместе с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Поскольку проект данного нормативного акта предполагает, что его положения получат рас-

пространение не только на учет лизинговых операций, но и на все виды иных арендных операций, становится очевидно, что принятие документа самым прямым образом коснется деятельности и лизингодателей, и лизингополучателей, и всех иных хозяйствующих субъектов. «К сожалению, за два с половиной месяца до предполагаемой даты вступления в силу такого важного документа, как ПБУ «Учет аренды», бизнес не видел его окончательной редакции и может только предполагать, какие нормы учета необходимо будет применять уже с нового года», – сетует Татьяна Филатова.

### Пробелы в законодательстве являются причиной слабого развития сегмента лизинга недвижимости

#### Судебная трактовка

Основным фактором, активно влияющим в последние два года на сферу лизинговой деятельности, является правоприменительная практика. За это время Высший арбитражный суд (ВАС) РФ радикально пересмотрел практику применения законодательства о лизинге. «В частности, Президиум ВАС РФ в некоторых своих постановлениях предложил нижестоящим арбитражным судам в качестве опорной позиции для рассмотрения споров, возникающих в лизинговой сфере, исключительно

арендную трактовку лизинга, не учитывая его инвестиционную направленность», – констатирует Татьяна Филатова. – Такая позиция, по сути, противоречит как экономическому смыслу лизинга, перекликающемуся с кредитными отношениями, так и правовой позиции Конституционного суда РФ, признавшего лизинг в первую очередь финансовой услугой».

Подобная направленность в рассмотрении споров между субъектами лизинга привела к появлению судебных решений, существенно нарушающих баланс интересов лизингодателя и лизингополучателя и отдающих предпочтение интересам последнего, даже если он нарушил условия договора. «Например, при принятии решений о взыскании с лизингодателей «неосновательного обогащения», возникшего в связи с досрочным расторжением договоров лизинга и изъятием имущества у лизингополучателей, чье неисполнение договора лизинга послужило причиной такого расторжения», – отмечает эксперт. При этом суд утверждает, что финансовый результат лизинговой сделки фиксируется лизингодателем для целей расчетов с лизингополучателем на момент расторжения договора или изъятия предмета лизинга (если эти два момента разделены во времени), и не принимает во внимание тот факт, что действительный результат лизинговой сделки для лизингодателя будет определен только при поступлении ему денежных средств от реализации предмета лизинга. То есть лизингополучатель выбывает из расчетов задолго до того, как заканчиваются затраты лизингодателя по реализации данной сделки, неправильное развитие которой явилось результатом действий лизингополучателя. «Новая судебная практика фактически свела к минимуму значение п. 1 ст. 13 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)», предусматривающего право лизингодателя в бесспорном порядке списать со счета лизингополучателя задолженность по лизинговым платежам, поддерживая отказы банков от исполнения инкассовых поручений лизингодателей», – сетует эксперт.

