

Ри Руслан Унилович
Канд. экон. наук, доцент.
Ангарская государственная техническая академия
г. Ангарск
9-902-5-697-640
manuna2002@list.ru

Анализ российской нормативно-правовой базы в области лизинга и особенности лизинга коммерческой недвижимости в РФ

В нормативно-правовых актах России понятие лизинга неоднократно изменялось и уточнялось во всевозможных формах. Многообразие и противоречивость взглядов объясняется в основном недостаточной разработкой теоретических вопросов лизинга и, следовательно, отсутствием единого методического подхода на практике.

Российская Федерация присоединилась к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге от 28 мая 1988 года со следующим заявлением: «Российская Федерация в соответствии со статьей 20 Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге заявляет, что вместо положений пункта 3 статьи 8 Конвенции она будет применять нормы своего гражданского законодательства» (Федеральный закон от 08.02.1998 № 16-ФЗ).

На основании ст.3 Конвенция применяется, когда коммерческие предприятия арендодателя и арендатора находятся в разных государствах и при этом эти государства, а также государство, в котором поставщик имеет свое коммерческое предприятие, являются Договаривающимися Государствами; или как договор поставки, так и договор лизинга регулируются правом одного из Договаривающихся Государств.

Так в федеральном законе «О финансовой аренде (лизинге)» в соответствии со ст. 2 лизинг - совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга; договор лизинга - договор, в соответствии с которым арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести

в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

В свою очередь Гражданским Кодексом РФ (§ 6, ст. 665), договор финансовой аренды определяется следующим образом: арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем. Арендодатель, приобретая имущество для арендатора, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в аренду определенному лицу (ст. 667). В случае, когда имущество, не передано арендатору в указанный в договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает арендодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 668).

Законом «О финансовой аренде (лизинге)» устанавливается - предмет лизинга (ст. 3), который также совпадает с определением предмета лизинга, данного в ГК РФ (ст. 666). Ими могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности.

Первоначальной стоимостью имущества, являющегося предметом лизинга, признается сумма расходов лизингодателя на его приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором оно

пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов.

Имущество, полученное (переданное) в финансовую аренду по договору финансовой аренды (договору лизинга), включается в соответствующую амортизационную группу той стороной, у которой данное имущество должно учитываться в соответствии с условиями договора финансовой аренды (ст. 258 НК РФ).

В свою очередь НК статьей 256 амортизируемым имуществом признаются имущество, которое находится у налогоплательщика на праве собственности, используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 20 000 рублей.

Предмет лизинга, переданный лизингополучателю, учитывается на балансе лизингодателя или лизингополучателя по взаимному соглашению. Стороны договора лизинга имеют право применять ускоренную амортизацию предмета лизинга. Амортизационные отчисления производит сторона договора лизинга, на балансе которой находится предмет лизинга (ст. 31 закона «О финансовой аренде (лизинге)»).

В соответствии с ПБУ 6/01 сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации. Для отдельных групп основных средств срок полезного использования определяется исходя из количества продукции (объема работ в натуральном выражении), ожидаемого к получению в результате использования этого объекта.

Объект основных средств, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности.

Любой из субъектов лизинга может быть резидентом или нерезидентом РФ. И в соответствии с этим, согласно ст. 7., основными

формами лизинга являются внутренний лизинг и международный лизинг. При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель и лизингополучатель являются резидентами РФ. При осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом РФ.

Права сторон лизингового договора устанавливаются гражданским законодательством и 2 главой закона «О финансовой аренде (лизинге)». В соответствии со ст. 10 лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу предмета лизинга требования к качеству и комплектности, срокам исполнения обязанности передать товар и другие требования, установленные между продавцом и лизингодателем.

Предмет лизинга является собственностью лизингодателя. Право его владения и пользования переходит к лизингополучателю в полном объеме, если договором лизинга не установлено иное. Право лизингодателя на распоряжение предметом лизинга включает право его изъятия из владения и пользования у лизингополучателя (ст. 11).

В случае не перечисления лизингополучателем лизинговых платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором лизинга срока платежа их списание со счета лизингополучателя осуществляется в бесспорном порядке путем направления лизингодателем в банк или иную кредитную организацию, в которых открыт счет лизингополучателя, распоряжения на списание с его счета денежных средств в пределах сумм просроченных лизинговых платежей. Бесспорное списание денежных средств не лишает лизингополучателя права на обращение в суд.

Лизингодатель также вправе потребовать досрочного расторжения договора лизинга и возврата в разумный срок лизингополучателем имущества. В этом случае все расходы, связанные с возвратом имущества, в том числе расходы на его демонтаж, страхование и транспортировку, несет лизингополучатель (ст. 13). Также 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.

Для привлечения денежного капитала к лизинговым операциям помимо всего прочего необходимо обеспечить благоприятные налоговые условия.

Одними из главных экономических рычагов, позволивших лизингу широко распространиться за рубежом и стать привлекательным видом бизнеса, являются налоговые и амортизационные льготы. Зарубежная практика показывает, что чем большие льготы предоставлялись, тем быстрее развивался лизинг.

В общем плане понимание указанной закономерности было всегда. Еще в постановление Правительства РФ № 633 от 29.06.1995 г. «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности», с которого, начиналось конкретное регулирование лизинговых отношений в стране, были включены пункты, практическая реализация которых позволяла создать достаточно благоприятный для активизации лизинговой деятельности климат. Имелись в виду следующие меры:

- относить суммы лизинговых платежей, включая платежи по процентам за кредиты банков и других кредитных учреждений, на себестоимость продукции (работ, услуг), произведенной хозяйствующим субъектом-лизингополучателем;
- использовать механизм ускоренной амортизации;
- освобождать хозяйствующих субъектов-лизингодателей от уплаты налога на прибыль, получаемую ими по договорам финансового лизинга со сроком действия не менее трех лет;
- освобождать банки и другие кредитные учреждения от уплаты налога на прибыль, получаемую ими от предоставления кредитов на срок 3 года и более для реализации операций финансового лизинга (выполнения лизинговых договоров);

- освобождать хозяйствующих субъектов-лизингодателей от уплаты НДС при оказании лизинговых услуг с сохранением действующего порядка его уплаты при приобретении имущества, являющегося объектом финансового лизинга;
- частично освобождать от уплаты таможенных пошлин, налогов, взимание которых возложено на таможенные органы РФ, в отношении временно ввозимых на территорию РФ товаров, являющихся объектом международного финансового лизинга.

Некоторые из перечисленных пунктов так и не были реализованы. Обращаясь к сегодняшнему дню, имеет смысл рассмотреть особенности налогообложения, предусмотренные в действующем законодательстве для лизингодателя и лизингополучателя по трем основным налогам: НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество и транспортному налогу. В отношении всех прочих налогов участники лизинговых операций ничем не отличаются от всех остальных налогоплательщиков — хозяйствующих субъектов.

На основании ст. 20 закона предметы лизинга, права на имущество, которое передается в лизинг, и (или) договор лизинга, предметом которого является данное имущество, подлежат государственной регистрации, регистрируются по соглашению сторон на имя лизингодателя или лизингополучателя. И на основании этого специальные требования, предъявляемые законодательством РФ к собственнику регистрируемого имущества распространяются на лизингодателя или лизингополучателя соответственно.

Любая коммерческая деятельность требует офисных, складских или производственных площадей, и для нормальной работы предприниматели вынуждены платить за арендуемые помещения баснословные деньги.

В условиях непомерно высоких цен на недвижимость приобрести ее в собственность им зачастую не по силам. Особенно это касается малого

бизнеса, для которого постоянно возрастающие арендные платежи иной раз ставят под вопрос само его существование [1].

На помощь предпринимателям может прийти внешнее финансирование. Зачастую банковские кредиты недоступны для представителей небольших фирм. Лизинг должен стать решением этой проблемы. Финансовая аренда коммерческой недвижимости пока не очень распространена, но у этого сегмента большой потенциал. Для малого бизнеса лизинг – это удобный инструмент получения в собственность офисов и других необходимых для его функционирования объектов недвижимости.

Необходимо пояснить, что представляет собой лизинг как финансовый инструмент, какова схема лизинговой сделки, механизм ее проведения. Юридически лизинг – это вид инвестиционной деятельности, при котором лизингодатель обязуется приобрести имущество у поставщика и предоставить его за плату во временное владение и пользование лизингополучателю. Другими словами, лизинг – это финансовая аренда предмета лизинга с последующим выкупом. Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе здания и сооружения.

Схема любой лизинговой сделки представляет собой взаимодействие трех сторон: лизингодателя, лизингополучателя, продавца. Лизинговая компания покупает предмет лизинга у продавца, берет себе на баланс, затем передает его лизингополучателю по договору финансовой аренды. По окончании договора лизинга лизингодатель передает предмет лизинга лизингополучателю в собственность. В дополнение могут заключаться другие договоры: страхования, поручительства, залога.

По своей сути лизинговая сделка по приобретению недвижимости не отличается от передачи в финансовую аренду транспорта или оборудования. Клиент выплачивает лизинговые платежи, а по окончании срока лизинга получает в собственность здание, уже полностью амортизированное либо по минимальной остаточной стоимости. Это уменьшает величину налога на недвижимость по приобретаемому объекту.

При этом лизингополучатель не является прямым плательщиком налога на имущество (балансодержателем чаще всего выступает лизингодатель), а выплачивает его в составе лизинговых платежей. Причем все эти платежи лизингополучатель относит на себестоимость продукции (работ, услуг), чем достигается экономия по налогу на прибыль.

Базовые условия лизинга коммерческой недвижимости выглядят следующим образом: авансовый платеж может составлять от 5% до 20% от стоимости здания, срок лизинга – от трех до семи лет. Сооружение страхуется на весь срок лизинга в обязательном порядке. Лизинговые платежи выплачиваются лизингополучателем по заранее оговоренному графику, который может быть, по выбору клиента, аннуитетным, регрессивным, ускоренным [2].

Механизм проведения сделок по лизингу недвижимости имеет некоторые особенности, поэтому есть смысл рассмотреть его подробнее. На начальном этапе сотрудничества с лизинговой компанией клиент выбирает объект недвижимости и предоставляет комплект документов в лизинговую компанию согласно установленному перечню. Специалисты лизинговой компании проводят финансово-экономический и юридический анализ представленных документов и принимают решение о возможности предоставления лизинга и покупки объекта недвижимости.

На этапе разработки и подписания договора лизинга недвижимого имущества клиент и лизинговая компания согласовывают все существенные условия договора лизинга. Именно на этом этапе клиент и лизинговая компания определяют порядок пользования недвижимым имуществом, согласовывают вопросы обеспечения электроэнергией и водоснабжением, а также телекоммуникациями, так как при смене собственника необходимо подписывать эти договоры заново [3].

На этапе разработки и подписания договора также устанавливается, какая из сторон будет осуществлять капитальный и текущий ремонт (если же в договоре это не будет оговорено, то будут применяться по аналогии нормы

Гражданского кодекса об аренде, которые напрямую предусматривают возложение обязанности по текущему ремонту на лизингополучателя, а капитального – на лизинговую компанию).

На практике часто возникают вопросы, связанные с тем, какая из сторон договора лизинга будет заниматься заключением "сопутствующих" договоров с энергоснабжающими организациями, с эксплуатирующими и ремонтными службами. Здесь проблема решается двумя способами. Первый способ предусматривает заключение всех вышеуказанных договоров от имени лизинговой компании. При этом лизингополучатель совершает действия по доверенности. Второй вариант предполагает, что в договор лизинга изначально включается условие о том, что все указанные договоры вправе заключать от своего имени лизингополучатель. Второй вариант наиболее удобен в случаях, когда клиентами лизинговых компаний являются представители из других регионов [4].

Завершающим этапом является проведение государственной регистрации договоров. С недавнего времени совмещается государственная регистрация возникновения права собственности по договору купли-продажи и договора лизинга, то есть документы на оба вида регистрации подаются одновременно. При этом регистрирующие органы проводят одновременно экспертизу двух пакетов документов, что значительно сокращает сроки государственной регистрации.

В целях одновременной регистрации двух пакетов документов специалисты лизинговой компании особое внимание уделяют формулированию условий договоров купли-продажи и лизинга, включают в тексты обоих договоров коррелирующие между собой ссылки. После рассмотрения документов регистрирующие органы проводят последовательную регистрацию возникновения права собственности по договору купли-продажи и договору лизинга.

Следует принимать во внимание, что все формальности, связанные с разработкой договоров и иной документацией, берут на себя специалисты

нашей компании, включая вопросы практического взаимодействия с продавцами объектов недвижимости и согласования интересов клиентов.

Существует масса тонкостей, которые необходимо учитывать при заключении лизинговых договоров по приобретению недвижимости. Проведение таких сделок часто сопряжено с некоторыми сложностями. Среди основных трудностей – неурегулированность многих вопросов в российском законодательстве.

На этапе заключения лизинговой сделки возникают затруднения, связанные с регламентом ее оформления, по причине того что этот процесс еще не проработан до конца в юридическом аспекте. Порядок регистрации договора лизинга и договора купли-продажи не прописан в законодательстве напрямую и не регламентируется законом о государственной регистрации сделок с недвижимостью. Сегодня эта проблема решается путем одновременной подачи в регистрирующие органы двух комплектов документов (договор лизинга и договор купли-продажи).

Еще одна особенность заключается в законодательном требовании о неразрывной связи зданий и сооружений с землей. Поскольку лизинг земли запрещен законом, исполнение данной сделки лизинга сопряжено с некоторыми сложностями с правовой точки зрения. Отношения между лизингополучателем и лизинговой компанией касательно земельного участка регулируются с помощью отдельного договора аренды с правом выкупа. Специалисты компании "Прогресс-Нева Лизинг" стараются организовать процесс таким образом, чтобы срок действия такого договора совпадал со сроком действия договора лизинга на само здание. Тогда по окончании срока действия обоих договоров здание и земельный участок могут быть одновременно переданы в собственность клиенту.

Как правило, не возникает проблем с приобретением в лизинг производственных, складских помещений, офисов, всех тех объектов, безусловное предназначение которых – использование в коммерческих целях. В этом отношении спорным является вопрос о возможности

приобретения в лизинг объектов незавершенного строительства – так называемого недостроя. В настоящий момент на практике складывается ситуация, что такие объекты не подлежат передаче в лизинг – вследствие того, что они не могут быть использованы в предпринимательстве. Единственное юридически возможное целевое использование недостроенных объектов недвижимости – их достраивание, что на этапе строительства не попадает под определение коммерческой деятельности.

Похожая проблема возникает касательно лизинга жилой недвижимости. Изначально ее единственное целевое назначение – проживание граждан. Если при анализе обращения клиента выясняется, что жилую площадь коммерческая организация планирует приобрести в лизинг, к примеру для проживания сотрудников, то вопрос о предоставлении лизинга может быть решен положительно. Не исключено также и иное коммерческое использование жилой недвижимости, если оно не противоречит Жилищному кодексу.

Среди основных проблем лизинга зданий и сооружений – особенности российского рынка недвижимости. Продавцы недвижимости часто отказываются работать «по-белому», занижая стоимость объекта недвижимости в целях сокращения суммы уплачиваемого налога на прибыль или подоходного налога, в зависимости от того, является ли они юридическими или физическими лицами. Для лизинговой же сделки необходимо указывать реальную стоимость объекта, ведь только так можно составить график лизинговых платежей таким образом, чтобы клиент получил наибольшую налоговую экономию.

Непременным условием лизинговых сделок с недвижимостью является юридический анализ всех предыдущих процедур перехода прав собственности на объект, структуры собственников объекта и правильность оформления и регистрации сделок. Проверка и подтверждение всех этих факторов само по себе является сложной процессом.

Несмотря на кажущуюся сложность приобретения недвижимости с помощью лизинга этот инструмент обладает массой преимуществ перед

другими способами финансирования. Они заключаются в первую очередь в льготном налоговом режиме лизинговой сделки, поскольку имущество находится на балансе лизинговой компании, лизингополучатель освобождается от уплаты налогов на имущество напрямую – сумма налогов включается в состав лизинговых платежей.

В отличие от использования схемы классической аренды объектов недвижимости механизм лизинга позволяет после окончания действия договора лизинга получить недвижимость в собственность по заранее установленной цене. При заключении лизинговой сделки размеры лизинговых платежей согласовываются на первоначальном этапе и, как правило, не изменяются в течение всего срока лизинга. В отличие от договора аренды, в котором арендодатель вправе изменять арендные ставки один раз в год.

Порядок пользования недвижимостью определяется на этапе заключения лизингового договора. Перечень услуг по обслуживанию здания согласовывается индивидуально с каждым лизингополучателем. В случае аренды, как правило, обязательства по оплате обслуживания недвижимого имущества заведомо включены в арендные платежи.

В сравнении с ипотечным кредитом преимущества лизинга заключаются в отсутствии обязательств по залогу. При использовании лизинга недвижимости предоставление залога не является обязательным условием для заключения договора, так как имущество находится на балансе лизингополучателя.

Лизинг позволяет быстрее амортизировать приобретенное здание – благодаря механизму ускоренной амортизации с коэффициентом до трех. Таким образом, лизингополучатель становится собственником здания по минимальной остаточной стоимости. При кредите ускоренной амортизации имущества не происходит.

Надо отметить тот факт, что отечественные банки неохотно предлагают «длинные кредиты», а после кризиса ликвидности еще и

поднялись ставки. Срок лизинга коммерческой недвижимости может составлять до семи лет. Требования по обеспечению лизинговой сделки как правило меньше требований банков, что наименьшим образом отражается на активах лизингополучателя и повышает вероятность реализации планов развития предприятия.

Кроме того, при обращении в лизинговые компании нет необходимости открывать расчетный счет, что практически всегда требуют банки при оформлении кредита.

Немаловажным преимуществом является тот факт, что имущество по лизинговой сделке обычно не учитывается на балансе клиента, а его стоимость не включается в остаток кредитной задолженности, что способствует улучшению его финансовых показателей и позволяет привлекать дополнительные кредитные ресурсы.

Также из-за отсрочки выкупа и постановки на баланс имущества клиент имеет возможность накопить необходимые средства для его выкупа по окончании срока лизинговой сделки.

Все переговоры с контрагентами, оформление всех договоров и прочей документации лизинговая компания производит собственными силами, что экономит лизингополучателю массу времени и средств.

Многие проблемы в сфере лизинга коммерческой недвижимости нуждаются в решении, в частности, необходимо урегулировать многие юридические аспекты касательно этого сегмента. В первую очередь требует четкой формулировки порядок регистрации договоров лизинга недвижимости. Сложности также возникают по причине непрозрачности современного рынка недвижимости.

Но, несмотря на все трудности, рынок лизинга коммерческой недвижимости продолжает свое развитие. Очевидны его существенные преимущества перед другими способами приобретения зданий и сооружений для коммерческих нужд. Есть все предпосылки для того, чтобы финансовая аренда стала для бизнеса эффективным и выгодным инструментом для

получения возможности пользоваться помещением любых размеров без крупных единовременных затрат.

Список использованной литературы

1. Беппиева И.Ю. «Повышение эффективности лизинговых операций» «Финансы», № 8, 2008. - С. 21-29.
2. Гордийко О. Кому и зачем нужен лизинг // Лизинг-ревью. № 2, 2008. с. 23-27.
3. Левкович А.О. Парадокс лизинга // Лизинг Ревю. № 2. 2003 с. 21-27.
4. Левкович А.О. Определение рациональной структуры лизинговых платежей // Лизинг-ревью. № 6, 2002. с. 9 – 13.