ЛІЗИНГ ЯК ФОРМА ТОРГІВЛІ НЕРУХОМІСТЮ

Сердюченко Н.Б.

Україна, Київський національний університет будівництва і архітектури

В статье рассматривается финансовая аренда как одно из направлений финансовых отношений в процессе предпринимательской деятельности. Раскрыты такие понятия как предмет, объект, субъект финансового договора, а также участники, которые его осуществляют. Наведены основные условия договора купли-продажи собственности а также правила оформления финансовой аренды.

На сьогоднішній день одним із напрямів фінансової діяльності є лізинг (фінансова оренда).

Здійснюючи лізингові операції, орендодавець (лізингодавець) зобов'язується придбати у власність обумовлене договором майно і надати його орендарю (лізингоотримувачу) за договором в тимчасове користування для підприємницьких (виробничих) цілей.

Предметом договору фінансової оренди може бути рухоме і нерухоме майно, характерною ознакою якого є збереження натуральних властивостей у процесі його використання, тобто неспоживані речі. Тому майнові права не можуть бути об'єктом оренди. Законом обмежується коло об'єктів, що можуть виступати як предмет договору фінансової оренди. Так, земельні ділянки й інші природні об'єкти не можуть бути передані у фінансову оренду, оскільки їх використання з підприємницькою метою визначається спеціальним законодавством. Отже, орендоване майно можна використовувати тільки в підприємницькій діяльності.

Як правило, сторонами в договорі оренди виступають комерційні організації і громадяни-підприємці. Орендодавцем може бути будь-яка юридична чи фізична особа, що є власником майна. Він не зобов'язаний одержувати спеціальний дозвіл (ліцензію) для укладення договору фінансової оренди. Отже, орендодавець, це юридична особа, яка передає в оренду за договором спеціально придбане майно, або індивідуальний підприємець без утворення юридичної особи, зареєстрований як підприємець, або приватна особа - власник майна, що є предметом договору фінансової оренди.

У проекті цивільного кодексу відтворено норму відповідно до якої майно, що стало предметом договору фінансової оренди, може використовуватися тільки для підприємницьких (виробничих) цілях [3]. Отже, орендарем, який одержує майно в користування за договором фінансової оренди, може виступати юридична особа, яка здійснює підприємницьку діяльність або громадянин, який займається

підприємницькою діяльністю без утворення юридичної особи і зареєстрований як індивідуальний підприємець.

Особливістю договору фінансової оренди є наявність третього учасника договору - продавця, який реалізує майно, що є об'єктом лізингу. Ним може бути, наприклад, підприємство-виробник машин і обладнання або інша юридична особа, або підприємець, що продає лізингове майно.

Суб'єктами лізингу можуть бути також підприємства з іноземними інвестиціями, що здійснюють свою діяльність відповідно до Закону України “Про іноземні інвестиції в Україні”.

Стосовно форми договору фінансової оренди діє загальне правило, за яким договір на термін більше одного року, а якщо однією з його сторін є юридична особа, то незалежно від терміну, повинний бути укладений у письмовій формі. Якщо предметом договору фінансової оренди є об'єкт нерухомості, то договір підлягає державній реєстрації. Договір фінансової оренди транспортних засобів – повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, що відносяться до нерухомого майна, державній реєстрації не підлягає.

У законодавстві не обумовлено максимальний чи мінімальний термін дії договору фінансової оренди. Сторони можуть укласти його на будь-який термін, про що зобов'язані вказати в договорі. Договір стає економічно вигідний, коли термін фінансової оренди наближається до нормативного терміну служби майна.

Учасники фінансової оренди, як правило, пов'язані між собою двома договорами: орендодавець із продавцем лізингового майна – договором купівлі-продажу й орендодавець з орендарем – договором фінансової оренди. При цьому орендар не є в договірних відносинах із продавцем лізингового майна, але має стосовно нього визначені права й обов'язки. Підставою для цього служать його договірні відносини з покупцем майна – орендодавцем. Орендар вправі пред'являти продавцю орендованого майна вимоги, що випливають з договору купівлі-продажу, укладеного між продавцем і орендодавцем. Одночасно він не може розірвати договір купівлі-продажу з продавцем без згоди орендодавця. Тільки сторони договору купівлі-продажу у випадку невиконання чи неналежного виконання умов договору однією із сторін вправі вимагати розірвання договору.

У відносинах із продавцем орендар і орендодавець виступають як солідарні кредитори. При солідарності вимог кожен із солідарних кредиторів вправі пред'явити боржнику (продавцю) вимоги в повному обсязі. Виконання усіх зобов'язань одним із

солідарних кредиторів звільняє боржника (продавця) від виконання цих зобов'язань перед іншими кредиторами [2].

Як правило, орендар вибирає продавця і визначає умови договору купівлі-продажу майна. У цьому випадку орендодавець не несе відповідальності за вибір предмета оренди і продавця. Якщо договором фінансової оренди передбачено, що вибір продавця і придбаного майна здійснює орендодавець, то орендар має право висувати вимоги відповідно до умов договору купівлі-продажу безпосередньо продавцю майна або орендодавцю, котрі несуть солідарну відповідальність.

Придбаючи майно для орендаря, орендодавець повинен повідомити продавця про призначення майна [1]. Відсутність такого застереження не тягне недійсності договору, але може послужити підставою для вимоги про відшкодування збитків. Майно, що є предметом договору фінансової оренди, передається безпосередньо орендарю за його місцезнаходженням, якщо інше не передбачено договором. У випадку, коли майно не передане орендарю в термін зазначений у договорі фінансової оренди, орендар вправі зажадати розірвання договору і відшкодування понесених збитків (реальний збиток плюс упущена вигода) від орендодавця, якщо прострочення допущене з вини останнього.

Таким чином, відповідно до законодавства договір фінансової оренди (лізингу) повинен відповідати наступним вимогам:

- право вибору об'єкта лізингу і продавця лізингового майна належить орендарю (лізингоотримувачу), якщо інше не передбачено договором;

- лізингове майно використовується орендарем тільки в підприємницьких (виробничих) цілях;

- лізингове майно придбавається орендодавцем у виробника (продавця) майна за умови передачі його в лізинг орендарю.

У договорі фінансової оренди нерухомості обов'язково визначається розмір орендної плати, порядок, терміни і періодичність внесення орендних платежів. Договір фінансової оренди носить інвестиційний характер, оскільки орендодавець фінансує виробнику підприємницьку діяльність орендаря. Для орендаря даний договір служить способом одержання необхідного йому нерухомого майна. Договір економічно вигідний для сторін у випадку, коли сума лізингових платежів близька до вартості переданого в оренду майна в цінах на момент укладання договору. Проект цивільного кодексу не містить нормативних розпоряджень, що встановлюють розмір орендної плати за користуванням майном за договором фінансової оренди, однак зрозуміло, що

розмір орендної плати є важливою умовою договору, оскільки відсутність формулювання спричинить до недійсності договору.

У договорі фінансової оренди можна передбачити перехід орендованого майна у власність орендаря після закінчення терміну оренди або до його закінчення за умови внесення орендарем всієї обумовленої договором викупної ціни. Договір фінансової оренди, що передбачає викуп орендованого нерухомого майна, укладається у формі купівлі-продажу такого майна. Викуп майна при фінансовій оренді регулюється загальними правилами, установленими цивільним кодексом для орендних угод, і здійснюється відповідно до умов договору фінансової оренди або додаткової угоди сторін. Закон може встановлювати випадки заборони викупу орендованого майна.

Сторони вправі домовитися про залік раніше виплаченої орендної плати у викупну ціну. Якщо після закінчення терміну договору фінансової оренди викуп не відбудеться, то майно може бути здане в оренду знову. Орендні відносини, що виникають за таких умов, не можуть служити підставою для оформлення договору фінансової оренди, оскільки предметом договору лізингу виступає нове, спеціально придбане орендодавцем майно для передачі його в оренду. Після закінчення терміну договору фінансової оренди орендар має переважне перед іншими особами право укласти договір оренди майна. Умови договору можуть бути змінені за згодою сторін.

Ще однією особливістю договору фінансової оренди є те, що в момент передачі орендарю орендованої нерухомості до нього переходить ризик випадкової втрати чи випадкового псування даного майна, якщо інше не передбачено угодою сторін у договорі, хоча власником майна залишається орендодавець.

Перелік посилань

1. Вінник О.М. Господарське право: Підручник. – К.: Атака, 2005. – 624 с.

2. Дзера О.В. Розвиток права власності громадян в Україні. – К., 1996.

3. Стефанчук Р.О. Цивільне право України: Підручник. – К.: Прецедент, 2005. – 446 с.