СОДЕРЖАНИЕ

Введение…………………………………………………………...................................3

1 Необходимость, сущность, принципы лизинга и аренды как формы хозяйствования………………………………………………………………………5

1.1 Сущность лизинга, его классификация…………………………………………5

1.2 Правовые основы лизинговых отношений……………………………………12

1.3 Проблемы налогообложения при лизинге……………………………….……17

1.4 Предмет договора аренды………………………………………………………19

1.5 Здания и сооружения как объект договора аренды………………….………..21

2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды и лизинга в системе источников среднесрочного финансирования предприятий…………….………24

2.1 Методика расчета лизинговых сделок………………………………………...24

2.1.1 Метод финансовых рент (аннуитетов)………………………...…….….25

2.1.2 Метод составляющих………………………………...……………….….26

2.1.3 Метод Министерства экономики…………………...……………….…..27

2.1.4 Метод подбора графика погашения кредита……...…………………....28

   2.2 Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности….…29

2.3 Форма, государственная регистрация и срок договора аренды

зданий и сооружений…………………………………………………..............32

Заключение………………………………………………………...………..………...34

Список использованных источников…………………………………………..…....36

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность развития лизинга и аренды в России, включая формирование лизингового рынка, обусловлена, прежде всего, неблагоприятным состоянием парка оборудования: значителен удельный вес морально устаревшего оборудования, низка эффективность его использования, нет обеспеченности запасными частями. Одним из вариантов решения этих проблем может быть лизинг, который объединяет все элементы кредитных и инвестиционных операций.

Каждый предприниматель, начиная свою деятельность, должен ясно представлять потребность на перспективу в финансовых, материальных, трудовых и интеллектуальных ресурсах, источниках их получения, а также уметь четко рассчитать эффективность использования ресурсов в процессе работы фирмы. Это объясняется тем, что в современной экономике именно фирма производят основную массу товаров и услуг, которые удовлетворяют потребности человека.

Лизинг как особая форма предпринимательской деятельности, широко распространённая за рубежом, в настоящее время получает развитие в России. При активном внедрении лизинг, в силу присущих ему возможностей, может быть мощным импульсом технического перевооружения производства, структурной перестройки российской экономики, насыщения рынка высококачественными товарами.

Возникновение аренды – естественное следствие реализации права каждого человека на самостоятельную предпринимательскую деятельность. Во многих странах аренда давно уже получила широкое распространение и считается более предпочтительным способом организации производства даже по сравнению с ведением его на основе частной собственности.

В настоящее время большинство российских предприятий испытывает недостаток оборотных средств. Они не могут обновлять свои основные фонды, внедрять достижения научно-технического прогресса и вынуждены брать кредиты. Существуют различные виды кредитования: ипотечное, под залог ценных бумаг, под залог партий товара, недвижимости. При этом экономия средств корпорации по сравнению с обычным кредитом на приобретение основных средств, доходит до 10 % от стоимости оборудования за весь срок лизинга, который составляет, как правило, от одного года до пяти лет.

Объект исследования – лизинговые компании, корпорации (фирмы) любой специализации, использующие в своей деятельности механизм лизинговых отношений и аренды зданий.

Предметом исследования являются лизинговые и арендные отношения, как в рамках всей национальной экономики, так и на уровне конкретных компаний, определенных лизинговых и арендных сделок.

Целью данной работы является изучение лизинга и аренды как источника финансирования предприятий.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрытие сущности лизинга и аренды, их классификация;

- рассмотрение законодательных основ лизинговых и арендных отношений в России;

- изучение лизинга как источника среднесрочного финансирования предприятий и его значения для экономического развития;

- выявление причин сдерживающих развитие лизинга и аренды в России.

В данной работе применен комплекс методов экономического исследования: аналитический, монографический, экономико-статистический.

Теоретическая значимость: раскрыты методы и подходы к изучению проблемы управления лизинга в корпорации.

Практическая значимость: данные методы, их применение и рекомендации на их основе имеют очень большое значение в организации деятельности лизинга на современном этапе развития.

Работа состоит из введения, двух разделов, заключения и списка использованных источников.

1 Необходимость, сущность и принципы лизинга

1.1 Сущность лизинга, его классификация

В социально-экономической ситуации, сложившейся в экономике страны, необходим поиск нетрадиционных методов обновления материальной базы и ускоренной модернизации основных фондов предприятий различных форм собственности, оживления инвестиционной сферы. Приведенное выше высказывание становится еще более актуальным на фоне снижения темпов экономического развития, когда остро встает необходимость крупных денежных вливаний в отечественную экономику. Особенно важным направлением сейчас становится развитие среднего и малого бизнеса, и, как следствие поиск методов финансирования этого развития. Одним из таких наиболее ярких методов является лизинг, получивший в последние десятилетия, особенно за рубежом, широкое распространение и признанный в странах Западной Европы и США как один из наиболее эффективных методов инвестирования средств в оборудование. [28, с. 45].

В русском языке нет точного аналога термина «лизинг». И его любое определение не является исчерпывающим и не может учесть всех форм проявления этого гибкого кредитного инструмента. В широком значении под лизингом следует понимать весь комплекс имущественных отношений, возникающих с передачей предмета лизинга во временное пользование на основе его приобретения и последующей сдачи в аренду.

Лизинг как своеобразная форма арендных отношений (финансовая аренда) – перспективный финансовый инструмент в деятельности предпринимательских структур. Для многих российских предпринимателей проблема перехода на выпуск конкурентоспособной на мировом рынке продукции может быть решена именно через лизинг.

Итак, под лизингом (англ. leasing) следует понимать определенный вид инвестиционной деятельности по приобретению и передаче оборудования на основании договора лизинга физическим и юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на условиях, оговоренных в договоре. Последний может предусматривать его выкуп лизингополучателем [31, с. 35].

Законодательством, лизинг определяется как вид предпринимательской деятельности, направленной на инвестирование временно свободных средств в имущество, предоставляемое по договору физическим или юридическим лицам на определенный срок [3].

Лизингодатель − субъект лизинговой сделки, являющийся собственником имущества, предоставляемого в пользование на условиях лизингового соглашения. Лизингополучатель − пользователь имущества, являющегося объектом лизингового соглашения. Федеральным законом определено, что объектом лизинга может быть любое движимое и недвижимое имущество, относящееся по действующей классификации к основным средствам, кроме имущества, запрещенного к свободному обращению на рынке [18, с. 75].

Лизингодатель, предоставляя лизингополучателю элементы основного капитала на установленный договором срок и за определенную плату, по существу реализует принципы срочности, возвратности и платности, присущие кредитной сделке. Но, с другой стороны, и лизингодатель, и лизингополучатель оперируют с капиталом не в денежной, а в производственной форме, что сближает лизинг с инвестированием и резко поднимает его народнохозяйственную значимость.

По своей юридической форме лизинговая сделка является своеобразным видом долгосрочной аренды инвестиционных ценностей. Четкое определение лизинговой операции имеет важное практическое значение, так как при несоблюдении установленных законом правил ее оформления она не может быть признана лизинговой сделкой, что чревато для участников операции рядом неблагоприятных финансовых последствий.

Современный рынок лизинговых услуг характеризуется многообразием форм лизинга, моделей лизинговых контрактов и юридических норм, регулирующих лизинговые операции. На российском рынке стали применяться различные виды лизинга. К регулируемым Федеральным законом от 29.10.1998 г. № 164 ФЗ «О лизинге», вступившим в силу с 05.11.1998 г., к основным видам лизинга относятся: финансовый лизинг, возвратный лизинг, оперативный лизинг, внутренний и международный лизинг.

Под финансовым лизингом понимается такой вид лизинга, при котором лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного продавца и передать лизингополучателю данное имущество в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование. При этом срок, на который предмет лизинга передается лизингополучателю, соизмерим по продолжительности со сроком полной амортизации предмета лизинга или превышает его.

Предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока действия договора лизинга или до его истечения при условии выплаты лизингополучателем полной суммы, предусмотренной договором лизинга, если иное не предусмотрено договором лизинга. Исходя из этой формулировки, финансовый лизинг характеризуется следующими основными чертами: лизингодатель закупает имущество для последующей передачи его в лизинг не на свой страх и риск, а по указанию лизингополучателя; кроме лизингодателя и лизингополучателя в сделке участвует третья сторона- продавец объекта сделки; продолжительным периодом лизингового договора, соизмеримым со сроком амортизации или превышающим его; невозможность завершения договора и перехода права собственности до выплаты лизингополучателем полной суммы.

Расчеты показывают, что финансовый лизинг – более выгодный способ приобретения оборудования по сравнению с его покупкой за счет полученного кредита или собственных средств.

Возвратный лизинг представляет собой разновидность финансового лизинга, при котором продавец (поставщик) предмета лизинга единовременно выступает и как лизингополучатель. Таким образом, возвратный лизинг предполагает наличие системы взаимосвязанных соглашений, при которой предприятие-собственник движимого или недвижимого имущества продает эту собственность лизинговой компании с одновременным оформлением договора о долгосрочной аренде бывшей своей собственности на условиях лизинга.

Возвратный лизинг выступает в данном случае, как альтернатива залоговой операции. Продавец собственности - лизингополучатель, немедленно получает в свое распоряжение от покупателя взаимно согласованную сумму сделки купли-продажи, а покупатель продолжает участвовать в этой операции, но уже в качестве лизингодателя.

В отечественной практике возвратный лизинг необходим, прежде всего, для тех хозяйствующих объектов, которым срочно требуются значительные объемы оборотных средств. Для предприятия, владевшего ранее этой собственностью, важно, став лизингополучателем, продолжать пользоваться своей прежней собственностью на годовых условиях лизинга. В финансовом отношении это напоминает заемную операцию, при которой расчеты производятся по согласованному графику лизинговых платежей. В случае же предоставления займа под залог финансовая компания рассчитывала бы на получение серии равновеликих платежей, достаточных как для погашения займа, так и для получения заимодавцем обусловленной ставки за инвестированную сумму.

Важным преимуществом возвратного лизинга является использование уже находящегося в эксплуатации оборудования в качестве источника финансирования строящихся новых объектов с вытекающей из этого возможностью использовать налоговые льготы, предоставляемые для участников лизинговых операций. Возвратный лизинг дает возможность рефинансировать капитальные вложения с меньшими затратами, чем при привлечении банковских ссуд, особенно, если платежеспособность предприятия ставится кредитующими организациями под сомнение из-за неблагоприятного соотношения величин его уставного капитала и заемных фондов. Вместе с тем при проектировании сделки возвратного лизинга необходимо учитывать, как отнесутся к ней кредиторы предприятия – продавца имущества.

Оперативный лизинг предполагает, что лизингодатель закупает на свой страх и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование. Срок, на который передается в лизинг, устанавливается на основании договора лизинга. По истечении срока действия и при выполнении выплаты лизингополучателем полной суммы, предусмотренной договором, предмет лизинга возвращается лизингодателю, при этом лизингополучатель не имеет права требовать перехода права собственности на предмет лизинга. При оперативном лизинге некий предмет может быть передан неоднократно в течение полного срока его амортизации. Причем необходимо обратить внимание на то, лизингополучатель не имеет права требовать перехода права собственности на предмет лизинга.

При оперативном лизинге расходы лизингодателя, связанные с приобретением и содержанием сдаваемых в лизинг объектов, не покрываются лизинговыми платежами в течение одного лизингового договора. Причем риск правильности приобретения имущества, риск порчи или утери объекта лежит в основном на лизингодателе. Ставка лизинговых платежей обычно выше, чем при финансовом лизинге, из-за отсутствия гарантии окупаемости затрат.

Ранее операции, связанные с оперативным лизингом, не имели тех преимуществ, которые предоставлялись участникам сделок по финансовому лизингу. На оперативный лизинг не распространялось действие «Временного положения о лизинге», утвержденное постановлением Правительства РФ от 29.06.1995 г. № 633.

При осуществлении внутреннего лизинга лизингодатель, лизингополучатель и продавец (поставщик) являются резидентами Российской Федерации. Внутренний лизинг регулируется законодательством Российской Федерации. При осуществлении международного лизинга лизингодатель или лизингополучатель является нерезидентом Российской Федерации.

Если лизингодателем является резидент Российской Федерации, то есть предмет лизинга находится в собственности резидента Российской Федерации, то договор международного лизинга регулируется законодательством Российской Федерации. Если лизингодателем является нерезидент Российской Федерации, то есть предмет лизинга находится в собственности нерезидента Российской Федерации, то договор международного лизинга регулируется федеральными законами в области внешнеэкономической деятельности.

При выделении видов лизинга, исходят, прежде всего, из признаков их классификации, которые характеризуют: отношение к арендуемому имуществу; тип финансирования лизинговой операции; тип лизингового имущества; состав участников лизинговой сделки; тип передаваемого в лизинг имущества; степень окупаемости лизингового имущества; сектор рынка, где проводятся лизинговые операции; отношение к налоговым, таможенным и амортизационным льготам и преференциям; порядок лизинговых платежей.

По отношению к арендуемому имуществу (или по объему обслуживания) лизинг делится на: чистый (net leasing), когда все расходы по обслуживанию имущества принимает на себя лизингополучатель. При этом лизингополучатель переводит лизингодателю чистые, или нетто, платежи. Большинство услуг на отечественном лизинговом рынке оборудования являются чистыми; полный, или, как его еще называют «мокрый» лизинг (wet leasing), когда лизингодатель принимает на себя все расходы по обслуживанию имущества. Его используют, как правило, сами изготовители оборудования. По стоимости полный лизинг один из самых дорогих, так как у лизингодателя увеличиваются расходы на техническое обслуживание, сопровождение квалифицированным персоналом, ремонт, поставку необходимого сырья и комплектующих изделий и др.; частичный (с частичным набором услуг), когда на лизингодателя возлагаются лишь отдельные функции по обслуживанию имущества.

По типу финансирования лизинг делится на: срочный, когда имеет место одноразовая аренда имущества; возобновляемый (револьверный), при котором после истечения первого срока договор лизинга продлевается на следующий период. При этом объекты лизинга через определенное время в зависимости от износа и по желанию лизингополучателя меняются на более совершенные образцы. Лизингополучатель принимает на себя все расходы по замене оборудования. Количество объектов лизинга и сроки их использования по возобновляемому лизингу заранее сторонами не оговариваются.

В зависимости от состава участников (субъектов) сделки различают следующие виды лизинга: прямой лизинг, при котором собственник имущества (поставщик) самостоятельно сдает объект в лизинг (двухсторонняя сделка). По сути, эту сделку нельзя назвать классической лизинговой сделкой, так как в ней не участвует лизинговая компания; косвенный лизинг, когда передача имущества в лизинг происходит через посредника. Такого рода сделка схожа с классической лизинговой операцией, так как в ней участвуют поставщик, лизингодатель и лизингополучатель, причем каждый из них выступает самостоятельно; раздельный лизинг (лизинг с участием множества сторон) – «leveraged leasing». Этот вид лизинга распространен как форма финансирования сложных, крупномасштабных объектов, таких, как авиатехника, морские и речные суда, железнодорожный и подвижной состав, буровые платформы.

Такой лизинг называется еще групповым, или акционерным, лизингом с участием нескольких компаний поставщиков, лизингодателей и привлечением кредитных средств у ряда банков, а также страхованием лизингового имущества и возврата лизинговых платежей с помощью страховых пулов. Этот вид лизинга считается наиболее сложным, так как ему присуще многоканальное финансирование. Специфической особенностью данного вида лизинга является то, что лизингодатели обеспечивают лишь часть суммы, которая необходима для покупки объекта лизинга. Эти средства привлекаются и аккумулируются путем выпуска акций и распространения их среди лизингодателей, принимающих участие в финансировании сделки.

Оставшаяся часть контрактной стоимости объекта лизинга финансируется кредиторами (банками, другими инвесторами). Характерно, что при этом кредиторы не имеют, как правило, права востребования задолженности по кредитам непосредственно у лизингодателей. В этих сделках ввиду множества участвующих сторон присутствуют: поверенный кредиторов – для координации действий займодателей, и поверенный лизингодателей – для управления совместными действиями контрагентов. Поверенный лизингодателей действует в качестве номинального лизингодателя и получает титул собственника оборудования. Он же распределяет прибыль между акционерами.

По типу имущества различают: лизинг движимого имущества (оборудование, техника, автомобили, суда, самолеты), в том числе нового и бывшего в употреблении; лизинг недвижимости (здания, сооружения).

По отношению к налоговым, амортизационным льготам различают лизинг: с использованием льгот по налогообложению имущества, прибыли, НДС, различных сборов, ускоренной амортизации; без использования льгот.

1.2 Правовые основы лизинговых отношений

Регулирование лизинговых операций в России осуществляется комплексом законодательных актов (Гражданский кодекс) и нормативных документов (постановления Правительства России и нормативные акты федеральных органов власти). Отдельные виды лизинговых операций (например, международные) осуществляются с соблюдением норм таможенного и валютного законодательства. Лизинговая деятельность, как любая предпринимательская деятельность, осуществляется в рамках норм российского законодательства, регулирующего бухгалтерский учёт и налогообложение. Законодательная база, регулирующая лизинговые операции, развивается одновременно с созданием российского правового поля в целом.

До 1996 года в соответствии с российским гражданским правом лизинговые операции могли проводиться в качестве сделок «хотя и не предусмотренных законом, но и не противоречащих ему» (ст. 4 Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, ст. 8 Гражданского кодекса РСФСР 1994 года) [1].

Наличие в финансовой аренде элементов договора купли-продажи и имущественного найма делало возможным применение по аналогии (ст. 10 Гражданско-процессуального кодекса РСФСР, ст. 6 Гражданского кодекса РФ) норм, регулирующих упомянутые виды договоров.

Формирование гражданско-правового института лизинга в России продолжается и по сей день. Первым актом правового регулирования лизинговых отношений стал Указ Президента Российской Федерации от 17.09.1994 г, «О развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности», носивший во многом порученческий характер. Указ содержал некоторые спорные положения, которые не были восприняты последующим законодательством. Например, допускалось, что предметом договора о лизинге могут быть имущественные права. В Указе Президент предписывал Правительству, министерствам и ведомствам провести определенные мероприятия, разработать документы и внести предложения по подготовке базы для развития лизинговых отношений в Российской Федерации.

29.06.1995 г. Правительство приняло постановление № 633 «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности», утвердившее «Временное положение о лизинге» (далее «Временное положение о лизинге»). Этот нормативный акт положил начало конкретному регулированию лизинговых отношений, поскольку ранее участники лизинговых сделок могли руководствоваться только общими нормами, регулирующими отношения аренды.

Следующим актом, регламентирующим лизинговые отношения, стала вторая часть Гражданского кодекса РФ, вступившая в действие 01.03.1996 года. Лизинговые сделки описаны в параграфе 6 главы 34 («Аренда») Гражданского кодекса РФ. Этот параграф носит название «Финансовая аренда (лизинг)». Он состоит из шести статей, в которых даны определение договора финансовой аренды, предмета договора, порядок передачи предмета договора, перехода к арендатору риска случайной гибели, ответственности продавца.

8 февраля 1998 года Президентом Российской Федерации был подписан Федеральный закон № 16-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к конвенции УНИДРУА «О международном финансовом лизинге»» (далее Конвенция). Данная конвенция разрабатывалась с 1974 года Международным институтом по унификации частного права (UNIDROIT – УНИДРУА). Окончательно ее согласовали в 1988 году на конференции в Оттаве представители 55 государств.

Основная цель Конвенции – унификация правового регулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением сделок финансового международного лизинга. Предметом регулирования Конвенции являются те лизинговые сделки, при которых лизингодатель и пользователь находятся в разных странах и срок лизинга оборудования приближается к сроку его амортизации. В Конвенции, в частности, зафиксированы такие важные положения, как самостоятельный характер финансового лизинга по отношению к традиционному договору аренды. В ней предусмотрено освобождение лизингодателя – собственника оборудования от ответственности за ущерб или убытки, причиненные этим оборудованием лизингополучателю или третьим лицам.

Конвенция создала только общие контуры регулирования международных лизинговых сделок, которые могут дополняться участниками в зависимости от конкретных условий. Участники вправе вообще не применять Конвенцию в целом, а также отступать от тех или иных ее положений, кроме специально оговоренных. Россия присоединилась к Конвенции с заявлением о том, что «вместо положений п. 3 ст. 8 Конвенции она будет применять нормы своего гражданского законодательства».

Правовое регулирование лизинговых сделок в настоящее время регламентировано двумя основными документами: Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом РФ «О лизинге» от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ (с изменениями от 29.01.2002 г. № 10-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лизинге»»).

Гражданским кодексом установлен приоритет действующего законодательства о лизинге над общими нормами об аренде. Понятие лизинга (финансовой аренды) определено в ст. 665 ГК РФ. Лизинг рассматривается как сделка, при которой лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца и предоставить такое имущество лизингополучателю за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Это определение по смысловому значению совпадает с определением лизинга, содержащимся в Законе «О финансовой аренде (лизинге)», согласно которому лизинг – это совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Большинство специалистов считают, что по своей сути лизинг схож с кредитными отношениями, поскольку и те и другие базируются на принципах срочности, платности и возвратности. Лизинг часто определяется как форма долгосрочного кредита в виде функционирующего капитала. В настоящее время лизинг часто используется как специфическая форма финансирования на приобретение стандартного или уникального оборудования для различных отраслей народного хозяйства, альтернативная банковскому кредиту.

С 2002 г. изменился порядок правового регулирования лизинговых сделок, что обусловлено изменениями, внесенными в Закон «О лизинге». Основные преобразования были обусловлены существующим несоответствием и несогласованностью многих положений действующих нормативно-правовых актов. В новой редакции Закона расширены источники средств, привлекаемых для лизинговой деятельности, в частности лизинговые компании, получили возможность использовать средства не только юридических, но и физических лиц.

По сравнению с предыдущей редакцией Закона нынешняя редакция выделяет лишь два вида лизинга: внутренний и международный. Очевидно, что предусмотренные ранее виды лизинга по-прежнему могут использоваться сторонами как не противоречащие Закону.

Закон предоставляет возможность предусматривать в договоре, на чьем балансе будет числиться имущество: лизингодателя или лизингополучателя. В предыдущей редакции документа при использовании, например, оперативного лизинга имущество учитывалось на балансе лизингодателя.

Из текста Закона исключен перечень дополнительных услуг, предоставляемых лизингодателем. Вместо этого дается их общее определение, в соответствии, с которым дополнительными услугами (работами) являются услуги (работы) любого рода, оказанные лизингодателем как до начала пользования, так и в процессе пользования предметом лизинга лизингополучателем и непосредственно связанные с реализацией договора лизинга.

Лизинговые платежи теперь рассматриваются как общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, состоящая из возмещения затрат лизингодателя и его дохода. В соответствии со ст. 28 Закона лизинговые платежи отнесены к расходам, связанным с производством и (или) реализацией.

Законом изменены обязанности сторон по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту предмета лизинга. Если иное не предусмотрено договором, то эта обязанность возлагается на лизингополучателя. В новой редакции Закона усилена ответственность продавца по договору лизинга. Вне зависимости от вида лизинговой сделки лизингополучатель имеет право предъявить к нему любое требование по качеству, комплектности поставленного имущества.

Лизингодателю, предоставлено право, изъять предмет лизинга из владения и пользования лизингополучателя в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и договором лизинга.

Однако успешному развитию лизинга в России препятствует ряд обстоятельств, основным из которых является несовершенство правовой базы. В частности, проблема касается двойного налогообложения лизинговых сделок.

Лизинг, как новое направление в предпринимательской деятельности России, требует постоянного обслуживания принимаемых нормативно-правовых актов и их систематической корректировки с учетом постоянного мониторинга за действующей системой нормативных документов, выявления положений, препятствующих развитию лизинга и их своевременного устранения.

1.3 Проблемы налогообложения при лизинге

Они являются тем ключевым моментом, который уже в ближайшее время потребует внесения изменений в Закон о лизинге. На первый взгляд интересы налогоплательщиков защищены в достаточной мере. Лизингополучатель относит лизинговые платежи на себестоимость. Лизингодатель может включить в состав инвестиционных затрат любые расходы, в том числе на страхование, получение гарантий и поручительств. Доходом лизингополучателя считается только его вознаграждение (а не все лизинговые платежи). Лизинговые платежи могут быть выкупными. Допустимо применение ускоренной амортизации. Для международного лизинга сняты многие валютные ограничения. Одним словом, налоговый рай. И все-таки что-то пугает. Слишком расплывчато и противоречиво определено понятие лизинга. А это открывает широкий простор для произвольного толкования Закона со стороны не только участников лизинговых операций, но и налоговых органов [15, с. 65].

Не секрет, что серьезные налоговые льготы, даваемые лизингом, приведут к тому, что он будет использоваться для уклонения от налогообложения.

Вспомним, что приобретение основных средств в полном объеме не относится на себестоимость, а лизинговые платежи – относятся. Поэтому, если договор купли-продажи (поставки) облечь в форму лизинга, можно сэкономить на налоге на прибыль. Добавим к этому ускоренную амортизацию, которую может производить любая сторона договора лизинга, и более обширный, по сравнению с обычным, круг затрат, относимых на себестоимость.

С договорами «лжелизинга» начнется ожесточенная борьба, причем налоговые органы будут вынуждены взять на себя решение гражданско-правовых проблем.

Они будут стремиться к ограничительному толкованию лизинга. И в этом стремлении им поможет нечеткость самого понятия лизинга. Направление главного удара — выкуп предмета лизинга лизингополучателем. Уклонение от уплаты налога на прибыль окажется невозможным, если выкупной платеж должен быть произведен отдельно от лизинговых платежей и причем в размере рыночной стоимости предмета лизинга (пусть с учетом износа). Скорее всего, именно такое толкование покажется налоговикам оптимальным.

Другая проблема – неравномерность лизинговых платежей. Первые платежи могут почти полностью покрыть стоимость предмета лизинга, и далее он может еще долго числиться за лизингодателем, уже окупившим его. Между тем лизингополучатель отнесет все лизинговые платежи на себестоимость и «de facto» купит вещь. Перечисление механизмов использования лизинговых льгот для экономии по налогам можно продолжить и далее. Но главное то, что между налоговыми органами и налогоплательщиками начнется «перетягивание каната» по проблемам не налоговым, а гражданско-правовым.

Это крайне осложнит применение Закона о лизинге и тем самым сведет на нет установленные им льготы.

Так, может быть, отменить все налоговые льготы, связанные с лизингом? В чем экономический смысл такой поддержки лизинга? Участникам лизинговых операций повсеместно предоставляют налоговые льготы потому, что результате их применения в ускоренном порядке обновляются основные производственные фонды (которые в нашей стране изношены до предела). Эти льготы и нужны для того, чтобы за их счет сделать обновление оборудования не таким тяжким бременем для хозяйствующих субъектов, каким оно является сейчас. Главное, чтобы при помощи льгот приобретались новые станки, машины, иные средства производства, развивалась предпринимательская деятельность.

В переложении на язык права это должно означать, что, если договор лизинга будет изменен посредством сокращения срока его действия или досрочно расторгнут, лизингополучатель должен лишиться предоставленных ему налоговых льгот. Необходимость данной меры объясняется тем, что, получив налоговые льготы, лизингодатель по договоренности с лизингополучателем может захотеть продать предмет лизинга и снова получить такие же льготы, сдав в лизинг вновь приобретенную вещь.

И в этом смысле было бы логичным сужение сферы применения возвратного лизинга, при котором лизингодатель получает в лизинг уже принадлежащие ему основные средства. Например, операции по возвратному лизингу можно льготировать только при условии, что средства, полученные от продажи имущества лизингодателю, инвестируются на покупку нового оборудования.

Далее, не следует предоставлять льготы в отношении так называемого оперативного лизинга. Поскольку он является обычной арендой, платежи по нему должны льготироваться лишь в случае, если они не включают в свой состав выкупную составляющую. Однако вычислить такую составляющую практически невозможно, и все платежи по оперативному лизингу будут отнесены на себестоимость. Вместе с тем по окончании срока договора оперативного лизинга лизингополучатель не получит вещь в собственность, а будет вынужден ее вернуть. Иными словами, одним из условий предоставления налоговых льгот должен быть срок лизинга, сравнимый со сроком эффективной эксплуатации оборудования.

1.4 Предмет договора аренды

В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится под ним с проекцией к центру земли, и все, что находится над ним, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты (многогранная пирамида). Т. е. понятие недвижимости можно представить в виде пяти блоков, четыре из которых отражают физический состав, а пятый – юридическое содержание:

- земельный участок;

- объекты над поверхностью участка;

- имущество под поверхностью участка, в том числе полезные ископаемые;

- воздушное пространство;

- комплекс прав на объекты недвижимости.

В общем случае собственник земельного участка считается владельцем и всех его составных частей. Однако:

- не абсолютно право собственника на воздушное пространство (существует полный суверенитет правительства над навигационным воздушным пространством страны, а собственник имеет право распоряжаться таким объемом воздушного пространства над землей, который он может разумно использовать);

- не абсолютно право собственника на недра (права на подземные минеральные ресурсы принадлежат государству).

Выделение недвижимого имущества из всего имущества объясняется следующим обстоятельством. К недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты: земля, природные ресурсы, здания имеют большую экономическую и стратегическую значимость для государства. Во многом по этой причине недвижимость подлежит усиленной охране со стороны закона. Каждый объект недвижимости имеет свой кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории России номер, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) и сохраняемый до тех пор, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Очевидно, по той же причине к недвижимости относят и вполне движимые вещи (суда, космические объекты).

Как и в экономически развитых странах право собственника на недвижимость в России ограничено:

- недра принадлежат государству полностью (собственник имеет право только на общераспространенные полезные ископаемые);

- воздушное пространство имеет общественный характер и принадлежит правительству.

Подводя итог определению понятия недвижимости, для более ясного  ее представления я посчитал целесообразным использование данной схемы.

1.5 Здания и сооружения как объект договора аренды

Аренда – это один из видов договорных обязательств по передаче имущества в пользование. Правовая форма реализации экономических отношений товарообмена, в которой в качестве товара выступает не имущество, а право пользования ею для удовлетворения предпринимательских или личных нужд.

Согласно договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Приведенная легальная формулировка договора аренды здания или сооружения должна быть уточнена за счет тех положений, которые предусмотрены более общей нормой, содержащейся в разделе об аренде ст. 606 ГК РФ: арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование либо только во временное пользование арендатору здание или сооружение за плату.

 Договор аренды зданий или сооружений является консенсуальным, возмездным, двусторонне-обязывающим. Консенсуален этот договор по той причине, что его вступление в силу не связывается с передачей арендатору арендованного имущества, а обусловлен достижением сторонами согласия об этом. Возмездным этот договор квалифицируют по той причине, что арендодатель, передавая здание или сооружение во временное пользование, получает встречное предоставление в виде арендной платы. И двусторонне-обязывающим этот договор является в связи с тем, что каждая из сторон является должником своего контрагента и несет обязанности перед своим кредитором. Одновременно каждая из сторон по договору является и кредитором своего контрагента, имея право требовать от него исполнения обязанностей, предусмотренных договором аренды.

 Существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются условия о предмете и о размере арендной платы.

 Предметом договора аренды зданий и сооружений являются действия арендодателя и арендатора по передаче арендованного имущества во временное владение и пользование, его принятию и оплате, а также само передаваемое имущество (здания и сооружения как разновидность недвижимости). При этом применительно к передаваемому недвижимому имуществу должны быть указаны те данные, которые позволяют определенно установить имущество (здания или сооружения), подлежащее передаче арендатору (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

 Объектами аренды могут быть только не потребляемые вещи. При этом такие вещи должны быть индивидуально-определенными и способными выступать в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота. В частности, не может рассматриваться в качестве объекта аренды используемый на основании договора конструктивный элемент здания или сооружения (например, крыша здания или стена сооружения, используемые для рекламных целей).

        Хотя предметом данной разновидности договора аренды являются здания и сооружения, однако судебно-арбитражная практика фактически приравняла по правовому режиму к этим понятиям и понятие «нежилое помещение».

 Кроме того, существенным условием этого договора является условие о размере арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ). Возмездность договора аренды вообще и договора аренды зданий и сооружений, в частности, предполагает, что не указание сторонами в договоре размера арендной платы либо способа, при помощи которого таковая может быть определена, приводит к недействительности соответствующего договора. Судебно-арбитражная практика строго придерживается этой прямо вытекающей из закона позиции. Так, по одному из рассмотренных в порядке надзора дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что условие договора аренды об арендной плате является существенным условием арендных отношений.

Гораздо существеннее те критерии, при помощи которых здания и сооружения отграничиваются от иных смежных объектов недвижимости. Это важно по той причине, что для аренды зданий и сооружений установлены особые правила регулирования.

В.В. Витрянский полагает, что «под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно».

 Юридическая точка зрения серьезно подкрепляет точку зрения, согласно которой отрицается возможность признания права собственности на часть здания (каковым является, например, нежилое помещение) и вещное право на таковое может быть выражено только в идеальных долях.

 Сомнения в этом вопросе разрешила судебно-арбитражная практика, которая рассматривает нежилые помещения как объекты гражданских прав, допуская возможность сделок с ними, в том числе и заключение договоров аренды нежилых помещений.

2 Гражданско-правовая характеристика договора аренды и лизинга в системе источников среднесрочного финансирования предприятий

2.2 Методика расчета лизинговых сделок

Лизинговые платежи представляют собой в концентрированном виде всю финансовую часть лизингового проекта. Именно они определяют для лизингодателя как возможность погашения понесенных затрат, так и возможность получения прибыли по сделке. Методы расчета лизинговых платежей и формы представления их результатов должны быть адекватны уровню лизингового проекта.

При лизинге взаимоотношения сторон существенным образом разнесены во времени, и движение денежных средств кардинально отличается от формируемых результатов доходов и расходов по компании. Поэтому каждый расчет лизинговых платежей вносит свой вклад в формирование судьбы лизинговой компании на ряд лет. Лизинговая деятельность является сложной и долгосрочной. Лизинговая сделка представляет собой совокупность финансовых взаимоотношений большого количества сторон, имеющих длительный характер. Одновременный учет интересов всех сторон и является процессом расчета лизинговой сделки. Каждый лизинговый договор фактически представляет собой отдельный инвестиционный проект, разрабатываемый по своим правилам с учетом маркетинговой, производственной и финансовой части [28, с. 45].

В настоящее время чаще всего практикуются три основных методики расчета лизинговых платежей:

1 Метод финансовых рент (аннуитетов).

2 Метод составляющих.

3 Методика, рекомендованная Министерством экономики РФ.

Каждая методика строится на одном из двух подходов. Первый подход заключается в том, что с помощью определенной формулы задается график лизинговых платежей и на его основе рассчитывается график погашения основного долга по кредиту (Метод финансовых рент). Второй подход заключается в том, что график лизинговых платежей рассчитывается на основе заданной совокупности расходов (Метод составляющих или Метод Министерства экономики).

2.1.1 Метод финансовых рент (аннуитетов)

Этот метод использует процентный подход к определению лизинговых платежей. Предполагается, что все лизинговые платежи одинаковы в каждом периоде в течение срока лизинга и единовременный лизинговый платеж включает в себя частичное погашение стоимости имущества, сданного в лизинг, а также процент с неоплаченной части стоимости имущества. Весь расчет лизингового договора представляет расчет кредитного договора с определенной ставкой без учета налогов лизинговой компании и иных сопутствующих сделке расходов. После расчета общей суммы платежей и единовременного платежа лизинговый платеж не разбивается на составляющие, а определяется как возврат кредита и процентов за него. Данный процент получил название “Лизинговый процент”, но так как методика не получила однозначного толкования в кругах лизингодателей, то и понятие “Лизинговый процент” понимается по-разному. Как определять этот лизинговый процент, в методике не говорится, но предполагается, что за счет него покрываются все расходы лизинговой компании.

Методика состоит в том, что рассчитываются равномерные платежи в течение всего срока договора. Величина одного (одинакового) платежа вычисляется на основе суммы выданного кредита с использованием теории финансовых рент. После определения суммы одного платежа производится расчет долей возврата кредита и процентов за него в данном платеже.

По мере увеличения номера платежа доля возвращаемого кредита увеличивается, а доля процентов за него снижается. Кроме того, методика позволяет рассчитывать платежи с учетом авансов и выкупной стоимости с незначительной корректировкой формулы. Данный метод с равномерными лизинговыми платежами получил большое распространение, особенно для лизинга автотранспорта. Его удобство в том, что его очень просто преподносить в рекламных материалах и описывать в договорах.

Метод финансовых рент оперирует понятием поступления лизинговых платежей и процедуры разделения этих платежей на погашение основного долга и процентов по кредиту. Методика не говорит о том, как зачитывать аванс и какие лизинговые платежи будут начислены по договору лизинга. Она говорит только о графике перечисления денежных средств по договору лизинга, но не об отражении их как начисления лизинговых платежей в доходах лизинговой компании. Кроме того, данная методика не гарантирует, что лизинговой компании хватит денежных средств для погашения своих обязательств, особенно если кроме погашения кредита у лизинговой компании есть иные расходы (НДС, налог на имущество) [10, с. 67].

Необходимо отметить, что, с учетом вышеизложенных особенностей, равномерные лизинговые платежи являются привилегией исключительно крупных лизинговых компаний, в которых отдельные лизинговые договоры являются малыми по сравнению с общим портфелем договоров. В этом случае убытки одних сделок могут перекрываться прибылью других сделок. Наиболее опасно применять подобный метод расчета лизинговых платежей к крупным сделкам.

2.1.2 Метод составляющих

Метод основан на том, что лизинговый платеж в каждом периоде формируется из суммы денежных расходов лизинговой компании исходя из статей Бюджета движения денежных средств.

В отличие от предыдущих методик, в данной методике определяющими являются не заданные лизинговые платежи, а заданная структура расходов лизинговой компании. Схема обратная. Сначала задаются графики расходов: график погашения кредита, проценты по нему, налог на имущество, вознаграждение лизинговой компании, НДС в бюджет, а после этого с помощью суммирования данных расходов определяется лизинговый платеж в каждом периоде. Внимание уделяется исключительно графику перечисления денежных средств без учета формирования налога на прибыль и соблюдения корректных источников погашения кредита. Кроме того, может быть учтен аванс по договору лизинга и выкупная стоимость по окончании договора лизинга, но при этом ничего не говорится о начислении лизинговых платежей и зачете аванса [16, с. 55].

Если сравнивать его с методикой финансовых рент, то получается, что в лизинговый процент должны войти проценты по кредиту, налог на имущество, вознаграждение и НДС. Рассчитанный таким образом лизинговый платеж учитывает только движение денежных средств и не учитывает, что НДС в начальные периоды не будет платиться в бюджет, а будет зачитываться с НДС, возмещаемым из бюджета. Данный расчет не показывает финансового состояния лизинговой компании по “Бюджету Доходов и Расходов”, а так как кредит гасится равномерно и нарушены корректные источники погашения кредита, то возникают определенные сложности.

Данный метод может быть использован только при приемлемом влиянии его результатов на финансовое состояние компании.

2.1.3 Метод Министерства экономики

«Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей», утвержденные Минэкономики, были приняты 16.04.1996 г. Методика учитывает, что весь лизинговый платеж (ЛП) включает в себя сумму амортизационных отчислений (АО) за лизинговое имущество за весь срок действия договора, плату за используемые лизингодателем кредитные ресурсы (ПК), комиссионное вознаграждение (КВ) и плату за дополнительные услуги (ДУ) лизингодателя, предусмотренные договором, а также налог на добавленную стоимость, формула 1 [18, с. 25].

ЛП=АО+ПК+КВ+ДУ+НДС (1)

Кроме того, методика предусматривает несколько вариантов платежей: с авансовым платежом и без него, с выкупом оборудования по остаточной стоимости по истечении срока договора и без выкупа, но им не уделено должного внимания. Методикой предлагается очень упрощенный способ расчета амортизационных отчислений, платы за кредит, комиссионного вознаграждения. Можно модифицировать методику и рассчитывать составляющие лизинговых платежей точно, а не примерно. Это особенно важно с учетом того, что чаще всего кредит берется не только на сумму стоимости имущества, а также на НДС, уплачиваемый поставщикам, а, следовательно, и проценты начисляются на сумму долга по кредиту, включающему НДС.

В сумму выручки в расчетном году включаются: амортизационные отчисления, плата за использованные кредитные ресурсы, сумма вознаграждения лизингодателю и плата за дополнительные услуги лизингодателя, предусмотренные договором.

После расчета общей суммы лизинговых платежей в методике “рассчитываются размеры лизинговых взносов в соответствии с выбранной сторонами периодичностью взносов, а также согласованными ими методами начисления и способом уплаты”. Лизинговые взносы рассчитываются делением общей суммы лизинговых платежей на количество периодов. В представленном виде данный метод не может быть использован без доработки.

2.1.4 Метод подбора графика погашения кредита

Метод заключается в том, что задается график перечисления денежных средств по договору и на основе этого с учетом всех расходов лизинговой компании и ее вознаграждений определяется график погашения основного долга по кредиту. График перечисления денежных средств может быть задан на основании бизнес-плана проекта, для развития которого в лизинг передается имущество. Этот график может иметь возрастающий размер платежей в каждом периоде, а может учитывать сезонность выпускаемой лизингополучателем продукции (золотодобыча, сельское хозяйство) [18, с. 125].

Метод можно описать следующим образом. Лизинговая компания по согласованию с клиентом формирует примерный график платежей на срок лизинга. После этого лизинговая компания формирует «Бюджет Движения Денежных Средств» и, вычитая в каждом периоде из запланированного платежа проценты по кредиту, налог на имущество, свое вознаграждение и иные расходы, получает сумму погашения основного долга. Схема подбора графика погашения основного долга через формирование «Бюджета Движения Денежных Средств» позволяет учесть все расходы лизинговой компании, в том числе НДС, налог на имущество и налог на прибыль.

Необходимо отметить, что экономический подход, используемый в предлагаемой Модифицированной методике, позволяет сбалансировать все показатели как по Бюджету Доходов и Расходов, так и по Бюджету Движения Денежных Средств, полностью отражает экономическую суть лизинга и наилучшим образом подходит для лизинговых компаний. Иными методами также можно пользоваться, но их нужно переработать и адаптировать для конкретной лизинговой компании. Адаптация методики заключается в понимании последствий ее применения для предприятия как с учетом «Бюджета Доходов и Расходов», так и с учетом «Бюджета Движения Денежных Средств».

2.3 Стороны по договору аренды недвижимости. Их права и обязанности

По общему правилу арендодателем может выступать собственник передаваемого в аренду недвижимого имущества.

Существуют некоторые особенности передачи недвижимости в аренду, если арендодателем выступает публичный собственник. В соответствии с действующим законодательством функции лица, осуществляющего полномочия по распоряжению государственной собственностью, исполняет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом далее именуемое ФАУФИ (ранее эту функцию выполняло Министерство имущественных отношений РФ). Таким образом, применительно к договорам аренды необходимо отметить, что полномочия по передаче во временное владение и пользование государственных объектов недвижимости выполняют территориальные агентства ФАУФИ, в то время как, строго говоря, арендодателем является государство (субъект РФ, муниципальное образование).

 Если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами (п. 3 ст. 36 ЗК РФ). Если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании (п. 3 ст. 36 ЗК РФ).

 Как уже было сказано  выше, договор аренды зданий и сооружений является двусторонне-обязывающим. Это означает, что контрагенты по сделке являются должниками друг перед другом, равно как они же являются и кредиторами по отношению друг к другу. Основной обязанностью арендодателя является передача помещения арендатору, в то время как основной обязанностью арендатора является уплата арендной платы, содержание арендованного в надлежащем состоянии и возврат арендованного имущества по истечении срока арендного договора. В то же время следует иметь в виду, что арендодатель вправе требовать арендную плату только после того, как исполнена обязанность арендодателя по отношению к арендатору по передаче недвижимости по акту сдачи-приемки. В этой связи ошибочными являются представления о том, что арендатор обязан вносить арендную плату независимо от выполнения или невыполнения арендодателем своих обязательств по передаче ему помещения.

 Специфика зданий и сооружений как объектов недвижимости диктует и необходимость особых правил, регулирующих порядок их передачи от арендодателя к арендатору. Вопрос о том, было ли действительно передано здание (сооружение) арендатору, влечет важные юридические последствия. Именно поэтому в законодательстве установлены особые требования к процедуре передачи. Передача здания (сооружения) от арендодателя к арендатору осуществляется по передаточному акту либо иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 665 ГК РФ). Составление передаточного акта имеет доказательственное значение. С его подписанием сторонами начинает действовать презумпция того, что обязательство арендодателя передать здание (сооружение) арендатору считается исполненным. Вместе с тем исполнение обязанности арендодателя по передаче недвижимого имущества может доказываться и иными способами. Кроме того, доказательственное значение акта о передаче недвижимости по договору аренды проявляется в том, что этот акт фиксирует состояние, в котором было передано имущество. Это обстоятельство важно для распределения между арендодателем и арендатором расходов по осуществлению капитального ремонта (это обязанность арендодателя, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором) и текущего ремонта (это обязанность арендатора, если иное не предусмотрено правовыми актами или договором).

 Арендатор, права которого нарушаются, вправе прибегнуть к различным способам защиты. В частности, арендатор может прибегнуть к вещно-правовым способам защиты и истребовать недвижимое имущество из незаконного владения как собственника, так и третьих лиц. Однако такое требование может быть заявлено арендатором только после того, как он станет законным владельцем спорного имущества, то есть после того, как арендодатель передаст ему арендованное имущество.

 Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражным судом, арендатор обратился с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение. Исковое требование было обосновано тем, что истец, будучи арендатором, является титульным владельцем спорной недвижимости и в силу ст. 301 и 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц. Отказывая в удовлетворении иска, арбитражный суд обосновал это тем, что передача арендодателем помещения арендатору не состоялась и последний не вступил во владение им. Следовательно, арендатор не стал законным владельцем спорного имущества и не имел права на использование вещно-правовых способов защиты от действий третьих лиц. Права арендатора в данном случае защищаются в соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ, согласно которому, если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

2.4 Форма, государственная регистрация и срок договора аренды зданий и сооружений

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами (п. 1 ст. 651 ГК РФ). Нарушение указанного требования является основанием для признания соответствующей сделки недействительной. В договоре аренды здания или сооружения должны быть указаны сведения, которые позволяют определенно установить, какое здание или сооружение подлежит передаче в качестве объекта аренды.

Для регулирования аренды зданий и сооружений важен срок, на который заключается соответствующий договор. Этот договор может быть заключен как на определенный срок, так и без указания срока (на неопределенный срок). В том случае, если договор аренды здания, сооружения или иной недвижимости заключен на неопределенный срок, то каждой из сторон предоставлено право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ). Для расторжения договоров аренды недвижимости, заключенных бессрочно, установлены более длительные сроки для предупреждения о предстоящем расторжении, нежели для расторжения договоров аренды движимого имущества (в этом случае контрагент по сделке должен быть предупрежден за месяц до расторжения договора.

В том случае, если договор аренды здания или сооружения заключается на срок не менее одного года, то он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Следовательно, если договор аренды здания или сооружения заключен на срок до одного года, то его государственной регистрации не требуется. Срок действия договора аренды здания или сооружения, определенный с первого числа какого-либо месяца текущего года до 30 (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году и, следовательно, соответствующий договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации.

 Государственная регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП (п. 2 ст. 13 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, то к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 3 ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Лизинг начинает играть все более значительную роль в активной инвестиционной деятельности, в техническом перевооружении производства, в создании новых рабочих мест. Его эффективность обеспечивается взаимной выгодой всех участников лизинговой операции:

- лизингодатель, передавая купленное им оборудование во временное владение и пользование, получает платежи и вознаграждение. Также гарантировано законом возврат средств, вложенных им в операцию. Для чего предусмотрено право бесспорного взыскания с лизингополучателя денежных сумм и изъятия у него предмета лизинга;

- поставщики оборудования имеют возможность сбыть его с известным вознаграждением;

- лизингополучателю предоставлена возможность возмещать стоимость оборудования не единовременно, а в течение длительного, определенного договором, срока и в итоге стать его собственником. Причём использование этого оборудования позволяет ему получить средства на оплату его стоимости и даже извлечь прибыль. Тем самым лизинг обеспечивает целевое производственное использование денежных средств, дефицит которых ощущается во всех сферах экономики.

На сегодняшний день рассмотрение лизинга в качестве отдельного инвестиционно-финансового инструмента, способного значительно сократить инвестиционный дефицит было бы некорректно.

На сегодняшний день в рамках нашей страны экономико-правовое поле содержит значительное количество нормативно-правовых актов, касающихся предоставления предприятию более льготного режима, при реализации инвестиционных проектов посредством лизинга: это и Закон «О лизинге», налоговый кодекс и др.

Недвижимое имущество – это один из важнейших объектов гражданского права, определяющим моментом в развитии правового регулирования которого,  явился переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности к легальному признанию множественности форм собственности в условиях их равной защиты.

Соответственно произошел переход от абсолютного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению, путем постоянного расширения видов разрешенных сделок. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан – права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В результате совершения огромного количества сделок с недвижимостью возникает много споров, связанных с рынком недвижимости. Причина таких споров – непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, незнание современного нормативного регулирования в этой области.

Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует известный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Такое положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Анализируя все вышеизложенное, можно сделать вывод, что целью арендных и лизинговых отношений является обеспечение возможности гражданам и юридическим лицам на определенных условиях временно пользоваться чужим имуществом, когда оно не нужно им постоянно, или когда у них для этого нет достаточных средств.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Гражданский кодекс РФ [Текст]: федер. закон № 213-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 04 марта 2018 г. // СПС Гарант, 2018.

2 О лизинге [Текст]: федер. закон № 164-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 04 марта 2018 г. // СПС Гарант, 2018.

3 Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Текст]: федер. закон № 39-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 04 марта 2018 г. // СПС Гарант, 2018.

1. О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ [Текст]: федер. закон № 117-ФЗ: офиц. текст по состоянию на 04 марта 2018 г. // СПС Гарант, 2018.
2. Альбеков, А.У. Экономика коммерческого предприятия: учеб. пособие / А. У. Альбеков, С. А. Согомонян. – Ростов н/Д: Феникс, 2015. – 448 с.
3. Анненков, В.В. Амортизация основных средств Российских железных дорог – источник их воспроизводства // Вестник. – 2014. – №3. – С. 14-16.
4. Арефьева, Е. Свободные деньги: как распорядиться? // Финансовый директор. – 2014. – №1. – С. 5.
5. Балабанов, И.Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом? / И. Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 384 с.
6. Володин, А. А. Справочник финансиста предприятия / А. А. Володин, Н. П. Баранникова, Л. А. Бумистрова. – 2-е, доп. и перераб. – М.: ИНФРА – М, 2015. – 559 с.
7. Газман, В.Д. Лизинг в проектном финансировании / В.Д. Газман // Финансы. – 2013. – № 9. – С. 73–78.
8. Горфинкель, В.Я. Экономика предприятия: учебник для вузов / В.Я. Горфинкель, В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2014. – 670 с.

12 Горшков, Р.К., Дикарева, В.А. Лизинг: проблемы и перспективы развития в России / Р.К. Горшков, В.А. Дикарева. – М.: МГСУ, 2015. – 160 с.

13 Иваев, Д.В. Корпоративное управление и стратегический менеджмент. Информационный аспект / Д.В. Исаев. – М.: Высшая Школа Экономики, 2014. –220 с.

1. бщая теория финансов: учеб. / Л.А. Дробозина, Ю.Н. Константинова, Л.П. Окунева и др. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2015. – 256 с.
2. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учебник для вузов / Л.А. Дробозина и др.; под ред. Л. А. Дробозиной. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 479 с.
3. Ковалев, В.В. Финансы предприятий: учеб. / В.В. Ковалев. – М.: ТК Велби, Проспект, 2014. – 352 с.
4. Ковалева, А.М. Финансы: учеб. пособие / А. М. Ковалева. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 336 с.
5. Ковалева, А.М. Финансы и кредит / А. М. Ковалева. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 512 с.
6. Ковалева, А. М. Финансы фирмы: учеб. / А.М. Ковалева, М.Г. Лапуста, Л. Г. Скаймай. – М.: ИНФРА – М, 2015. – 416 с.
7. Коваль, Ю. Коммерческий кредит – от анализа к действиям // Консультант. – 2016. – №1. – С. 15.
8. Колпакова, Г. М. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учеб. пособие / Г. М. Колпакова. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 368 с.
9. Кашкин, В. Роль лизинга в России: новые тенденции [Электронный ресурс] // Финансовый директор. – 2014. – №5. – Режим доступа: http: // www. fd. ru., (дата обращения: 25.03.2018).
10. Крылов, Э. И. Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия: учеб. пособие / Э. И. Крылов, И. В. Журавкова. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 384 с.
11. Кузнецов, Ф. Н. Экономическая эффективность лизинга // сб. науч. тр. МГСУ. – М.: 2014. – Вып. 2. – С. 89.
12. Лешко, В. Способы финансирования текущей деятельности предприятия // Планово-экономический отдел. – 2015. – №8. – С. 18.
13. Маковецкий, М.Ю. Использование финансовых инструментов рынка ценных бумаг в инвестиционном процессе // Финансы и Кредит. – 2015. – №33. – С. 53–63.
14. Нобус, К. Карманный словарь-справочник бухгалтера [Электронный ресурс]: пер. с англ. / К. Нобус, Э. Хелферт. – Режим доступа: http: // www. c – capital. ru / htm. (дата обращения: 21.03.2018).
15. Никитина, Н.В., Янов, В.В. Корпоративные финансы / Н.В. Никитина, В.В. Янов. – М.: Кнорус, 2013. – 522 с.
16. Останин, В.А. Коммерческие банки на рынке услуг / В.А. Останин. – Владивосток: Дальневост. ун-та, 2012. – 156 с.
17. Останин, В.А. Финансы: учеб. пособие / В.А. Останин. – Владивосток: Дальневосточ. гос. ун-та, 2013. – 163 с.
18. Павлова, Л.Н. Финансы предприятий: учебник для вузов / Л. Н. Павлова. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 2013. – 639 с.
19. Протасов, В.Ф. Анализ деятельности предприятия (фирмы): производство, экономика, финансы, инвестиции, маркетинг. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 536 с.
20. Финансы / В.М. Родионова и др.; под. ред. В.М. Родионовой. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 400 с.
21. Тавасиев, А.М. Лизинг: экономические, правовые и организационные основы: учеб. пособ. для вузов / А. М. Тавасиев. – М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2014. – С. 5.
22. Шуляк, П.Н. Финансы предприятия: учеб. / П.Н. Шуляк. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Дашков и К, 2015. – 712 с.

