


ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ



<https://doi.org/10.5281/zenodo.5543867>
УДК 347.218.33

Капитанец А.М.

Капитанец Анна Максимовна, ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)», 123242, Российская Федерация, г. Москва, улица Садовая-Кудринская, д.9. E-mail: kapitanets@yandex.ru.

Аренда или лизинг: правовые и экономические основания выбора

Аннотация. Наиболее распространенный способ обновления или расширения парка основных средств – это их приобретение в собственность за счет дорогих банковских кредитов. Однако в этом ряду также следует назвать получение имущества во временное владение и пользование за плату, то есть в аренду. Аренда может быть реализована не только в «классическом» виде, но и в виде финансовой аренды, или лизинга. В статье рассматриваются два указанных видов аренды, как способы расширения и обновления парка основных средств предпринимателя. Анализируются правовые и экономические аспекты аренды и лизинга, их особенности и риски. Полученные выводы призваны помочь предпринимателю сделать осознанный рациональный выбор, использовать каждый из изученных инструментов наиболее эффективным и уместным образом.

Ключевые слова: лизинг, аренда, предприниматель, имущество, основные средства.

Kapitanets A.M.

Kapitanets Anna Maksimovna, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Moscow State Law University named after O. E. Kutafin (MSLA)", 123242, Russian Federation, Moscow, Sadovaya-Kudrinskaya street, 9. E-mail: anna.kapitanets@yandex.ru.

Rent or leasing: legal and economic reasons of choice

Abstract. The most prevalent way of updating or extending of capital assets is acquisition of these into property through expensive bank loans. However, in this series, it is also essential to name the receive of property for temporary possession and use for a fee, that means rent. Rent can be implemented not only in the "classic" form, but also in the form of the financial rent, or leasing. The article considers these two types of rent as ways to extend and update of capital assets of an entrepreneur. Legal and economic aspects of rent and leasing, their peculiarities and risks are analyzed. The obtained inferences are intended to help entrepreneur to make a conscious rational choice, cases to use each of the studied tools in the most effective and appropriate way.

Key words: leasing, rent, entrepreneur, property, capital assets.

В современной ситуации «локдаунов», карантинных, общего ухудшения экономической конъюнктуры и роста стоимости заемных средств задача расширения или обновления парка техники, оборудования, т.е. основных средств, становится экономически сложнореализуемой. Поэтому ее решение откладывается, переносится на неопределенную перспективу. Зачастую хозяйствующие субъекты вынуждены прибегать вместо приобретения к аренде основных средств. В таких условиях актуальным является рассмотрение не только «классической» аренды, но также ее сравнение с финансовой арендой, или лизингом. Мы рассмотрим правовые и экономические основы двух инструментов привлечения необоротных активов во временное пользование: аренды и лизинга.

С позиции предпринимателя (руководителя, собственника) вопрос выбора между арендой и лизингом кажется незамысловатым. Статья 625 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что финансовая аренда (лизинг) является частным видом аренды имущества. Значит, что выбор между арендой и лизингом можно делать легко и непринужденно? Постараемся ответить на это вопрос.

Предмет аренды.

Законодатель установил, что предметом аренды могут выступать *земельные участки*, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие непотребляемые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Предметом финансовой аренды (лизинга) могут быть любые непотребляемые вещи, кроме *земельных участков и природных объектов*. Исключением является лизинг участка земли с недвижимостью, как единый объект [2, ст. 607, ст.666, 4, ст. 3].

Однако обозначенное здесь отличие предмета лизинга и аренды скорее всего, окажется не релевантным для большинства предпринимателей.

Право выкупа предмета аренды.

Законодательством предусмотрено право выкупа арендатором взятого в аренду имущества по остаточной стоимости для обоих типов аренды. Предмет лизинга может передаваться лизингополучателю во временное владение (пользование) с возможностью последующего выкупа по остаточной стоимости. В этом случае лизингополучатель приобретает предмет лизинга в собственность на основании отдельного договора купли-продажи, заключаемого по окончании периода финансовой аренды. Если возможность выкупа договором лизинга не предусмотрена, лизингополучатель возвращает предмет лизинга обратно собственнику – лизингодателю [4, ст. 15]. В лизинге последующий выкуп по остаточной стоимости используется часто, при аренде он практикуется крайне редко.

Бремя и риски содержания предмета аренды.

При выборе варианта аренды или лизинга важное значение имеют обязанности сторон соответствующего договора по содержанию арендованного имущества. *Капитальный ремонт* арендованного имущества обязан производить *арендодатель* – самостоятельно и за свой счет (если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды). Арендатор же обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет только *текущий ремонт* и нести текущие расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды [2, ст.616].

Более того, за недостатки сданного в аренду имущества отвечает *арендодатель*, если такие недостатки полностью или частично препятствуют пользованию арендованным объектом, даже если во время заключения договора аренды арендодатель не знал об этих недостатках [2, ст. 612].

В случае с лизингом ситуация обратная. Согласно договору лизинга на *лизингополучателя* возложен существенно более широкий круг обязанностей: он за свой счет осуществляет техническое обслуживание предмета лизинга, обеспечивает его сохранность, а также осуществляет как

текущий, так и *капитальный* ремонт предмета лизинга (если иное не предусмотрено договором лизинга) [4, ст. 17].

В свою очередь, лизингодатель обязуется приобрести в собственность имущество, указанное арендатором (лизингополучателем) у определенного продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование. Поэтому арендодатель не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца, а также за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на арендодателе.

Очевидно, что указанное условие договора лизинга (о выборе продавца лизингополучателем) является важным для лизингодателя, поскольку существенно минимизирует его риски. Если в договоре лизинга явно не указан продавец имущества, для лизингодателя возникает риск перекалфикации договора в договор аренды и применения к отношениям сторон общих правил об аренде с неизбежным ростом круга обязанностей и сопутствующих рисков лизингодателя (§1 гл. 34 ГК РФ).

Следует отметить, что договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем, который в этом случае отвечает перед лизингополучателем за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи [2, ст. 665, ст. 670]. Однако лизинг на таких встречается редко.

Исходя из приведенных положений лизингополучатель предъявлять продавцу имущества, являющегося предметом договора лизинга, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем (в отношении качества, сроков поставки и других условий договора). Соответственно, *лизингополучатель* имеет права и обязанности, предусмотренные ГК РФ для покупателя (кроме обязанности оплатить приобретенное имущество), как если бы он

был стороной договора купли-продажи указанного имущества [2, ст. 670].

Поэтому риск случайной гибели или случайной порчи имущества, арендованного в лизинг, переходит к лизингополучателю в момент передачи ему арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды. Очевидно, что аренда имущества, по сравнению с лизингом, выглядит для предпринимателя менее обременительным способом привлечения, обновления основных средств.

Возникает законный вопрос: зачем хозяйствующему субъекту может столь рискованный (с точки зрения имущественных рисков) вариант финансовой аренды, если проще и безопаснее взять имущество в аренду? Чтобы ответить на этот вопрос, рассмотрим лизинг с точки зрения его экономической природы.

Экономическая природа лизинга

Анализ европейской практики правового регулирования лизинговых отношений и арбитражная практика в Российской Федерации, систематизированные А.В. Егоровым в статье «Лизинг: аренда или финансирование?» показывает, что по своей экономической природе лизинг сродни кредитному механизму привлечения финансирования (т.н. «кредитно-посредническая теория лизинга»). Поэтому баланс интересов в лизинге существенно отличается от такового в обычной аренде [3, С. 36-60].

Очевидно, что предмета лизинга в момент заключения договора у лизингодателя отсутствует. Ему необходимо его приобрести по прямому указанию лизингополучателя. Последний самостоятельно нашел необходимые ему основные средства у поставщика (производителя). Поэтому договор купли-продажи заключается только после договора лизинга [4, ст.15]. Если указанная последовательность не соблюдается, возникает риск признания лизинговой сделки недействительной со всеми вытекающими последствиями [1, ст. 168].

Таким образом, поставщик основных средств и основные условия договора куп-

ли-продажи, заключаемого с ним, для лизингодателя определены заранее, поскольку последний приобретает предмет лизинга согласно указанию лизингополучателя. Следствием этого становится решение законодателя наделить последнего правами требования в отношении продавца. Отсюда же происходят перечисленные выше отличия лизинга от аренды:

– поскольку лизингополучатель (не лизингодатель) выбирает продавца предмета лизинга, именно лизингополучатель несет ответственность за скрытые недостатки приобретенного основного средства, а также за неисполнение продавцом его обязательств по договору купли-продажи, за риск гибели или порчи предмета лизинга;

– в противовес этому, в случае с арендой, арендодатель гарантирует, что арендованное имущество пригодно для использования.

Получается, что лизингодатель выступает посредником между лизингополучателем и продавцом имущества. Последние договорились бы и без лизингодателя, если бы у них были для этого необходимые финансовые ресурсы. Поэтому у лизингодателя, как у посредника, цель сделки с лизингополучателем заключается в получении от него компенсации затрат на организацию финансирования и приобретение имущества.

В рамках обычной аренды арендодатель стремится к максимальной окупаемости всех затрат, понесенных в связи с приобретением и обслуживанием предмета аренды. Однако природа арендных отношений возможность достижения арендодателем этой цели вверяет воле рыночной конъюнктуры. Напротив, договор лизинга направлен именно на окупаемость затрат лизингодателя на приобретение предмета лизинга [4, ст. 28].

Таким образом, математика лизингового платежа предсказуема и прозрачна. Возьмите заранее известную сумму затрат лизингодателя на приобретение объекта лизинга, прибавьте стоимость финансирования, привлекаемого лизингодателем, а

также сумму вознаграждения лизингодателя, и поделите на количество месяцев срока лизинга. Получите сумму ежемесячного лизингового платежа. Все четко и предельно точно. Степень неопределенности и рыночный риск минимальны [3, С. 36-60].

В арендных отношениях степень неопределенности существенно выше. Риски убыточности вложений в предмет аренды, ухода арендатора или случайной гибели имущества несет арендодатель. Естественно, он закладывает повышенные риски в ставку аренды. Поэтому арендные платежи выше, чем лизинговые, и аренда, как инструмент использования имущества, дороже.

Из этого также следует, что в случае пролонгации договора аренды совокупный размер платежей арендатора пропорционально увеличивается. Если же увеличивается срок договора лизинга и период соответствующих лизинговых платежей, то размер каждой лизинговой выплаты, в общем случае, пересчитывается в сторону снижения (с учетом условно-постоянных затрат на привлечение финансирования лизингодателем). Ведь стоимость предмета лизинга для сторон не увеличивается. Общая стоимость лизинговой сделки вырастет только за счет начисленных процентов обеспечивающего кредита.

Таким образом, мы постарались прояснить критерии оптимального выбора между арендой или лизингом в правовой и экономической плоскости. При временном использовании отдельно земли или обособленных природных объектов альтернатива аренде не предусмотрена (речь идет о земле, как самостоятельном объекте сделки, а не объекте недвижимости, здании, стоящем на земле).

В случае, если ставится задача использования любого другого имущества с минимальными для предпринимателя рисками на ограниченный срок и без необходимости его последующего выкупа в собственность – аренда будет предпочтительнее. Если же предстоит использование дорогостоящего, технически сложного или уникального имущества, в котором арен-

датор разбирается профессионально лучше любого арендодателя, либо имущества, которое необходимо получить на долгий срок с возможностью последующего вы-

купа в собственность по остаточной стоимости, тогда, безусловно, лизинг будет наиболее эффективным решением.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410; 2021. № 1 (часть I). Ст. 67.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Российская газета. 2021. 2 июля.
3. Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 36-60.
4. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 1998. № 44. Ст. 5394; .2017. № 43 (Часть II). Ст. 6229.

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraja) ot 26.01.1996 № 14-FZ // SZ RF. 1996. №5. St. 410; 2021. № 1 (chast' I). St. 67.
2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) ot 30.11.1994 № 51-FZ // SZ RF. 1994. № 32. St. 3301; Rossijskaja gazeta. 2021. 2 ijulja.
3. Egorov A.V. Lizing: arenda ili finansirovanie? // Vestnik VAS RF. 2012. № 3. S. 36-60.
4. Federal'nyj zakon ot 29.10.1998 № 164-FZ «O finansovoj arende (lizinge)» // SZ RF. 1998. № 44. St. 5394; .2017. № 43 (Chast' II). St. 6229.

Поступила в редакцию 09.09.2021.
Принята к публикации 11.09.2021.

Для цитирования:

Капитанец А.М. Аренда или лизинг: правовые и экономические основания выбора // Гуманитарный научный вестник. 2021. №9. С. 96-100. URL: <http://naukavestnik.ru/doc/2021/09/Kapitanets.pdf>