

## **Определение выкупной стоимости предмета лизинга**

*Президиум ВАС РФ, руководствуясь п.3 ст. 424 ГК РФ, установил, что при отсутствии в договоре лизинга согласованной выкупной стоимости предмета лизинга и методов ее определения, исполнение соответствующего договорного обязательства по выкупу подлежит оплате по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные (в том числе по сроку использования) товары. Суд подтвердил право Лизингополучателя требовать возврата части выкупной стоимости, уплаченной в составе лизинговых платежей, в случае досрочного расторжения договора лизинга и утраты Лизингополучателем права на выкуп предмета лизинга.*

Рассмотрев на заседании рабочей группы АЕБ 15.07.2010 Постановление Президиума ВАС РФ №1729/10 от 18.05.10 и заслушав мнение независимых экспертов, участники рабочей группы пришли к следующим выводам:

- В случае отсутствия в договоре лизинга с правом выкупа положения о выкупной цене предмета лизинга, подлежащей оплате для перехода права собственности на предмет лизинга к Лизингополучателю по окончании договора лизинга, суд пришел к выводу о том, что выкупная цена входит в состав лизинговых платежей на основании п.1 ст. 28 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Данное положение влечет за собой возникновение права требования Лизингополучателя на возврат Лизингодателем выкупной стоимости, уплаченной в составе Лизинговых платежей, в случае досрочного расторжения Договора по причине невыполнения Лизингополучателем своих обязательств и изъятием (возвратом) предмета лизинга.
- В случае спора при определении выкупной цены, суд склоняется к определению ее через рыночную цену с учетом естественного износа (без учета ускоренной амортизации).
- На данном этапе ситуация осложняется отсутствием у суда четкого определения методологии расчета выкупной стоимости при отсутствии ее согласования в договоре.

Для защиты интересов Лизингодателя специалисты группы АЕБ считают целесообразным:

- согласовывать и указывать точный размер выкупной стоимости предмета лизинга,
- указывать, что выкупная стоимость не входит в состав лизинговых платежей.

## **Действительность Договора поручительства**

*Президиум ВАС РФ, руководствуясь статьями 307, 408 ГК РФ, постановил, что в случае досрочного расторжения договора лизинга Лизингодатель сохраняет право требовать от основного должника (лизингополучателя) и поручителя: сумму лизинговых платежей, срок оплаты которых наступил на момент расторжения договора лизинга, плату за фактическое пользование имуществом после расторжения договора лизинга, неустойку, начисленную на сумму просроченных лизинговых платежей, выкупную стоимость*

Рассмотрев на заседании рабочей группы АЕБ 15.07.2010 Постановление Президиума ВАС РФ №1059/10 от 18.05.10 и заслушав мнение независимых экспертов, участники рабочей группы пришли к следующим выводам:

- В случае одностороннего расторжения Лизингодателем договора лизинга в связи с неисполнением Лизингополучателем своих обязательств по договору, не лишает Лизингодателя права предъявить требования о взыскании всей задолженности на момент расторжения к Поручителю по соответствующему договору поручительства.
- Истребование с поручителя платы за период фактического использования имущества и договорной неустойки в связи с существенным нарушением договора основным должником также правомерно, поскольку указанный порядок был заранее предусмотрен договором лизинга, а значит, поручитель, принимая на себя ответственность за исполнение лизингополучателем обязательств по договору лизинга, становится солидарным должником и по денежным обязательствам, возникшим из неисполнения лизингополучателем тех условий договора, которые привели к отказу от его исполнения.

Для защиты интересов Лизингодателя специалисты группы АЕБ считают целесообразным:

- при заключении договора поручительства любым приемлемым способом указывать факт ознакомления и согласия поручителя со всеми положениями договора лизинга (оговорка, включение основных условий договора лизинга, оформление договора лизинга как приложения к поручительству),
- указывать все возможные санкции и порядок расчетов в случае неисполнения должником своих обязательств по договору, а также те обязательства и расходы, которые возникают в связи с неисполнением должником условий договора

### **Земельный участок как предмет лизинга**

*Суд надзорной инстанции на основании взаимосвязанного толкования положений статьи 666 ГК РФ и статьи 3 ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" определил, что запрет о том, что предметом лизинга не могут быть земельные участки, не распространяется на случаи, когда предметом лизинга служат здание (сооружение), предприятие, иной имущественный комплекс.*

Рассмотрев на заседании рабочей группы АЕБ 15.07.2010 Постановление Президиума ВАС РФ №1059/10 от 18.05.10 и заслушав мнение независимых экспертов, участники рабочей группы пришли к следующим выводам:

- Земельный участок, на котором расположено здание, передаваемое в лизинг, также может выступать частью предмета лизинга. По мнению суда, ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» устанавливает запрет на использование в качестве предмета лизинга земельные участки как самостоятельные предметы, но не в составе имущественного комплекса.