

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
В ЛИЗИНГОВОЙ СДЕЛКЕ**

---

Лизинг представляет собой комплекс взаимосвязанных и взаимообусловленных имущественных отношений, связанных с наличием права собственности у одной стороны на приобретенное ею у другой стороны имущество в целях передачи его во временное возмездное владение и пользование третьей стороне. В результате последняя наделяется правом использования данного имущества в предпринимательских целях, не приобретая при этом права собственности на него.

Комплекс лизинговых отношений охватывает: 1) имущественные обязательственные отношения на условиях срочности, возвратности и платности; 2) отношения собственности — сохранение за лизингодателем права собственности на предмет лизинга (юридическая собственность), а за лизингополучателем — права на временное владение и пользование им (экономическая собственность). Единство данных правоотношений определяет специфику сочетания в договоре лизинга займа, купли-продажи, аренды и др.

На наш взгляд, лизинговые правоотношения являются самостоятельным объектом права, отражающим специфику данных имущественных отношений. Поэтому в условиях рыночной экономики необходимо обеспечить надлежащее правовое регулирование лизинговой деятельности для установления рационального баланса правового статуса всех участников лизинговых правоотношений, в том числе и посредством тщательной разработки условий договора лизинга и его документального оформления.

Наиболее важный документ, без которого не может состояться классическая лизинговая сделка, — договор купли-продажи как один из юридических элементов лизинговой сделки. Он заключается между лизингодателем и продавцом (поставщиком), договор лизинга — между лизингодателем и лизингополучателем. Содержание договора лизинга представляет собой совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из этого договора, и сторон, связанных с необходимостью заключения договора купли-продажи для приобретения лизингодателем лизингового имущества с последующей передачей его лизингополучателю.

В результате отдельные права и обязанности лизингодателя, выступающего одновременно покупателем имущества по договору купли-продажи, возлагаются как на лизингополучателя по договору лизинга (права и обязанности покупателя), так и на продавца по договору купли-продажи (права и обязанности лизингодателя). Сочетание прав и обязанностей лизингополучателя и лизингодателя, типичных для арендных отношений, и некоторых прав и обязанностей продавца и покупателя, присущих договору купли-продажи, придает определенное своеобразие данному виду имущественных правоотношений.

Основная обязанность лизингодателя состоит в том, что он должен приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного последнего продавца (поставщика) и предоставить его лизингополучателю во временное владение и пользование. Выполнение данной обязанности состоит в том, что лизингодатель должен заключить договор купли-продажи (поставки) лизингового имущества с продавцом (поставщиком) в соответствии с указаниями лизингополучателя. Указанный договор заключается в порядке, предусмотренном нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК РБ) о купле-продаже. Вместе с тем имеются особенности в выполнении договора: вытекающие из него

обязанности по передаче товара продавец должен исполнить не перед покупателем по договору (лизингодателем), а перед лизингополучателем, не являющимся стороной в этом договоре.

Лизингополучатель имеет права и обязанности, предусмотренные законом для покупателя по договору купли-продажи (за лизингодателя), кроме обязанности оплатить приобретенное имущество, как если бы он был стороной по договору купли-продажи. Роль лизингодателя в обязательстве, возникшем из договора купли-продажи, где он является покупателем, помимо обязанности оплатить приобретенное у продавца имущество сводится к тому, что без его согласия лизингополучатель не может расторгнуть договор купли-продажи и, кроме того, ему (наряду с лизингополучателем) предоставляется статус солидарного кредитора по отношению к продавцу.

Согласно ст. 641 ГК РФ именно лизингополучатель, не будучи стороной по договору купли-продажи, наделен правом предъявлять в установленном порядке непосредственно продавцу лизингового имущества любые претензии и требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом (поставщиком) и лизингодателем, в частности в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки, гарантийного обслуживания и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом (поставщиком). Следовательно, лизингополучателю предоставляются права, связанные с контролем за надлежащим исполнением своих обязательств поставщиком, что сопоставимо с объемом прав покупателя в рамках отношений по поставке.

Данное обстоятельство, конечно же, не безразлично для продавца (поставщика). Поэтому в ГК РФ предусмотрено, что лизингодатель, приобретая имущество для лизингополучателя, должен уведомить продавца (поставщика) о том, что имущество предназначено для передачи его в лизинг определенному лицу (ст. 638 ГК РФ).

В отличие от общего правила о купле-продаже, согласно которому, если иное не предусмотрено указанным договором, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законодательством или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю (п.1 ст.429 ГК РФ), в лизинговых отношениях риск случайной гибели или порчи лизингового имущества переходит непосредственно к лизингополучателю в момент передачи ему этого имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга (ст. 640 ГК РФ).

Невыполнение продавцом (поставщиком) обязанности по передаче проданного лизингодателю имущества влечет для него негативные последствия, предусмотренные нормами ГК РФ о купле-продаже (ст.433), с той лишь разницей, что соответствующие требования должны предъявляться не покупателем по договору купли-продажи (лизингодателем), а непосредственно лизингополучателем. Кроме того, требование о расторжении договора купли-продажи с продавцом не может быть предъявлено лизингополучателем без согласия лизингодателя (п. 1 ст. 641 ГК РФ).

Что же касается лизингодателя, то он не отвечает перед лизингополучателем за действия продавца (неисполнение или ненадлежащее исполнение продавцом обязательств, вытекающих из договора купли-продажи лизингового имущества). Исключение составляют лишь случаи, когда в соответствии с договором лизинга ответственность за выбор продавца возложена на лизингодателя. При таких условиях лизингополучатель наделен правом предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно к продавцу, так и к лизингодателю, которые несут перед лизингополучателем солидарную ответственность (п. 2 ст. 641 ГК РФ).

Своеобразием отличается и право собственности на лизинговое имущество, приобретаемое лизингодателем по договору купли-продажи. Получая имущество в собственность, лизингодатель тем не менее не обладает такими традиционными правомочиями собственника, как права владения и пользования собственным имуществом. Да и право распоряжения этим имуществом ограничено возможностью передать его в лизинг лизингополучателю. По существу, уже в момент при-

обретения лизингодателем права собственности на имущество оно обременено арендными правами лизингополучателя.

Изложенное свидетельствует, что основные обязанности лизингополучателя заключаются в следующем:

- он должен принять лизинговое имущество у продавца, совершив все действия, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями необходимы с его стороны для обеспечения передачи продавцом и получения соответствующего имущества с учетом того, что лизингополучатель несет обязанности, предусмотренные ГК РФ для покупателя по договору купли-продажи;

- проверить качество и комплектность лизингового имущества в целях выявления его недостатков (в том числе скрытых) и иных несоответствий условиям договора купли-продажи, а при выявлении таковых — известить продавца о нарушениях договора;

- принять меры к своевременному оформлению приема-передачи лизингового имущества, если таковое требуется в соответствии с законодательством (например, если объектом лизинга является здание, сооружение, иное недвижимое имущество или предприятие, их передача удостоверяется передаточным актом, который подписывается обеими сторонами);

- использовать объект лизинга исключительно по прямому назначению, определенному договором лизинга, и в точном соответствии с техническими инструкциями;

- обеспечить его сохранность и поддержание в рабочем состоянии, включая техническое обслуживание и ремонт. Лизингополучатель обязан пользоваться лизинговым имуществом в соответствии с условиями договора лизинга, а если таковые в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. В процессе использования имущества лизингополучатель должен поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором лизинга (п. 1 ст. 587 ГК РФ); договором лизинга отдельные обязанности по обслуживанию лизингового имущества и обеспечению его надлежащей эксплуатации могут быть возложены на лизингодателя;

- своевременно вносить лизинговые платежи;

- по окончании срока лизинга вернуть лизинговое имущество лизингодателю в том состоянии, в котором оно получено (с учетом нормального износа) или в состоянии, обусловленном договором. Нарушение этой обязанности дает право лизингодателю потребовать внесения лизинговых платежей за все время просрочки, если таковая была допущена. А в тех случаях, когда указанные платежи не покрывают лизингодателю убытков, он может также потребовать их возмещения (ст. 593 ГК РФ). Лизингополучатель также может выкупить объект (если это предусмотрено договором лизинга) и приобрести право собственности на него после уплаты всей суммы лизинговых платежей и выкупной стоимости объекта лизинга.

Необходимо отметить, что в ГК РФ (§ 6 гл. 34) отсутствуют какие-либо правила, регулирующие особенности ответственности сторон по договору лизинга за нарушение его условий или иные особые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств, вытекающих из договора лизинга. Поэтому при нарушении договора лизинга стороны должны руководствоваться общими положениями об аренде (§ 1 гл. 34), а также иными нормами ГК РФ о последствиях неисполнения либо ненадлежащего исполнения всякого гражданско-правового обязательства (в частности, нормами гл. 25 об ответственности за нарушение обязательств).

Таким образом, при заключении *договора купли-продажи* необходимо учитывать, что в нем обязательно должны присутствовать следующие положения:

а) приобретение имущества осуществляется только с целью последующей передачи его пользователю на условиях договора лизинга (подп. 1 п. 1. Положения о лизинге);

б) при покупке товара лизингодатель передает все обязательства (за исключением платежных) лизингополучателю с согласия продавца (п. 10 Положения о лизинге);

в) с согласия продавца покупатель-лизингодатель передает все права (за исключением права собственности) лизингополучателю, в том числе и право предъявлять непосредственно продавцу требования, вытекающие из договора купли-продажи. Речь идет о случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом (ст. 641 ГК РБ).

Таким образом, в действующем законодательстве установлена прямая связь между продавцом и лизингополучателем, несмотря на то, что лизингополучатель не является покупателем в прямом смысле слова, поскольку он не оплачивает товар и не приобретает его в собственность (п. 1 ст. 641 ГК РБ). Пользователю предоставляется право действовать так, как если бы он был стороной договора купли-продажи. Однако от обычного покупателя его отличают некоторые особенности: 1) на нем не лежит обязанность оплатить приобретенный товар; 2) он не имеет права без согласия лизингодателя расторгнуть договор купли-продажи с продавцом.

В отношениях с продавцом лизингополучатель и лизингодатель выступают как солидарные кредиторы (ст. 307 ГК РБ). В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Республики Беларусь их солидарные требования выражаются в том, что любой из солидарных кредиторов вправе предъявить к должнику (поставщику) требование в полном объеме. До предъявления требования одним из солидарных кредиторов должник (поставщик) вправе исполнить обязательство любому из них по своему усмотрению. Должник не вправе основывать возражения против требования одного из солидарных кредиторов на своих отношениях с другими солидарными кредиторами, в которых данный кредитор не участвует. Если должник полностью исполнил обязательства одному из солидарных кредиторов, он освобождается от исполнения остальных кредиторами. Кредитор же, получивший исполнение от должника, обязан возместить причитающееся другим кредиторам в равных долях, если иное не предусмотрено в договоре.

Вместе с тем продавец может разделить ответственность за случаи ненадлежащего исполнения договора купли-продажи с лизингодателем, если тот отвечает за выбор продавца. В этом случае продавец и лизингодатель выступают как солидарные должники. Их солидарная ответственность в соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Республики Беларусь выражается в том, что лизингополучатель вправе требовать исполнения от всех должников совместно (продавца и лизингодателя) и от любого из них в отдельности, притом полностью, или в части долга. Солидарная обязанность сохраняется до полного исполнения обязательства. Законодательство наделяет лизингополучателя правом в указанном случае по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, непосредственно продавцу имущества или лизингодателю (ст. 641, п. 2).

Установление договорной ответственности обязательно должно быть отражено в договоре лизинга, который составляется на основе договора купли-продажи и подписывается лизингодателем и лизингополучателем параллельно с подготовкой договора купли-продажи.